



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000819-81.2024.8.26.0614, da Comarca de Tambaú, em que é apelante LOTEAMENTO TONATO ADMINISTRAÇÃO E VENDAS LTDA, é apelado ROGÉRIO CÉSAR MOTTA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51756

Apelação Cível nº 1000819-81.2024.8.26.0614

Apelante/ré: Loteamento Tonato Administração e Vendas Ltda

Advogada: Dra. Izabella Cristina Martins de Oliveira

Apelado/autor: Rogério César Motta

Advogado: Dr. Bruno Martinelli Júnior

Juiz: Dr. Enderson Danilo Santos de Vasconcelos

Origem: Vara Única do Foro de Tambaú

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que, em ação de rescisão contratual, declarou a rescisão do contrato de compra e venda, condenando a ré a restituir 80% dos valores pagos pelo imóvel, com correção monetária e juros, e autorizou a reintegração de posse do imóvel à requerida.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na adequação do percentual de retenção dos valores pagos em caso de rescisão contratual por iniciativa do adquirente, e a possibilidade de cobrança de taxa de fruição.

III. Razões de Decidir

3. A retenção de 20% dos valores pagos é suficiente para cobrir os custos operacionais, conforme entendimento consolidado do STJ. 4. A taxa de fruição é indevida, pois não houve enriquecimento indevido do comprador, conforme jurisprudência do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A retenção de 20% dos valores pagos é adequada para cobrir custos operacionais. 2. A taxa de fruição é indevida em casos de lote não edificado.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença que, em “ação de rescisão contratual com pedido de tutela de provisória”, acolheu parcialmente os pedidos autorais, para declarar a rescisão do contrato de compra e venda; condenar a ré a restituir, ao autor, a quantia correspondente a 80% dos valores efetivamente pagos pelo imóvel descrito na exordial, de uma só vez, com acréscimo de correção monetária

pela tabela prática do TJSP a partir do desembolso de cada parcela, e juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado; autorizar os descontos dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel e reintegrar a posse do imóvel de matrícula 9.984 em favor da requerida.

Em virtude da sucumbência, foi a recorrente condenada ao pagamento de custas, despesas e honorários no valor de 10% do valor da condenação.

Apela a ré.

Insurge-se contra o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis, o qual, consoante jurisprudência do c. STJ, seria de 25% das parcelas pagas, em caso de culpa do adquirente, devendo, portanto, ser majorado.

Argumenta que tal percentual mais elevado de retenção se justifica pelo fato de que o setor de loteamentos imobiliários é mais vulnerável e sujeito a riscos se comparado ao setor de incorporações,

Assevera que deve ser operada a retenção de valores referentes aos encargos moratórios no sobre as parcelas pagas em atraso, a serem demonstrados em liquidação de sentença.

Alega que deve incidir a taxa de fruição, em quantia não inferior a 0.5% do total, a ser arcada pelo apelado, pago que pôde usufruir do referido imóvel durante todo o contrato que durou, aproximadamente, 06 anos.

Pugna pela reforma da r. sentença apelada, nos termos expostos.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls.

216/224).

É o relatório.

Primeiramente, frisa-se que a relação em tela se submete às normas do Código de Defesa do consumidor por tratar-se de típica relação consumerista, na qual se evidencia a vulnerabilidade da parte contratante, a qual enseja a incidência das normas protetivas do referido diploma legal.

Ainda inicialmente, de rigor esclarecer que esta C. Câmara entende pela aplicação da **Lei n. 13.786/2018 – denominada Lei do Distrato** - apenas aos contratos **celebrados após sua vigência**, de forma que se afasta, pois, a sua aplicação neste caso – instrumento firmado em outubro de **2018** (fl. 22). Tal posicionamento é **adotado por esta Eg. Corte** (cf. *Apelação 1012300-33.2017.8.26.0114; 1020951-54.2017.8.26.0114; 1006133-29.2015.8.26.0127*) e fora pacificado pelo Col. STJ como **questão de ordem** quando do julgamento dos **temas 970 e 971**.

No mérito, é o caso de não provimento do recurso. Senão vejamos:

Da restituição dos valores pagos e encargos moratórios

O pedido de rescisão contratual se deu por iniciativa do adquirente, sendo cabível, portanto, a retenção, pela vendedora, de parte dos valores pagos, conforme Súmula 01 deste Egrégio Tribunal, a qual dispõe que: **“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida compensação com gastos próprios de**

*administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como **com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem***".

No mais, nos termos da Súmula n. 543 do C. STJ, "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a **imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador** - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou **parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento**".

O C. STJ consolidou seu entendimento de que o valor da retenção deve ser "[...] arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados (STJ, AgInt no REsp n. 1.789.656-SP, 3ª Turma, j. 10-06-2019, rel. MOURA RIBEIRO).

Nesta toada, não é o caso de majoração do percentual de retenção de valores na forma pleiteada pela ré, ora apelante.

Isso porque a determinação da devolução de montante equivalente a 80% dos valores despendidos pela parte autora, ora apelada, com consequente retenção de **20% em favor da apelante, mostra-se suficiente para indenizar os custos operacionais suportados por esta**, não tendo, pois, havido comprovação quaisquer despesas extraordinárias não abarcadas pela regular taxa de administração dos contratados.

Ademais, considerando que haverá nova alienação do bem, razoável a cláusula de decaimento, de modo que suficiente a retenção de 20% sobre a totalidade dos valores comprovadamente pagos a título de compensação pelas despesas

administrativas suportadas pela apelante.

Outrossim, nada que se alterar no tocante à retenção de eventuais parcelas vencidas e respectivos encargos moratórios. Isso porque o percentual de 20% dos valores pagos, que serão retidos pela apelante, abarca todos os prejuízos suportados com a rescisão, inclusive, o valor das parcelas vencidas em aberto. Ademais, tal cobrança/retenção se mostra incompatível com a desistência do negócio jurídico e devolução do bem à vendedora.

Da taxa de fruição

Despiciendo, pois, o pleito de cobrança de taxa de fruição.

É que, ao termo final do contrato, não se verifica proveito indevido por parte do comprador ou alteração do saldo contratual financeiro das partes.

É assente o entendimento **do c. STJ de que “é indevida a taxa de fruição – ou de ocupação – após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, já que a resolução do conflito não promoveu enriquecimento ou empobrecimento das partes”** (RECURSO ESPECIAL Nº 2113745 - SP (2023/0439294-7) RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI; j. em 14/05/2024).

No aludido julgamento, a ministra NANCY ANDRIGHI, ressaltou que, embora o ordenamento jurídico contemple o pagamento de indenização pela ocupação do imóvel enquanto ele estiver na posse do comprador (artigo 884 do CC), no caso em julgamento, **no ato da assinatura do contrato, não havia nenhuma edificação que pudesse ser usufruída pelas compradoras.**

Nesse sentido, outrossim, vem deliberando este

E. TJSP:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE PERCENTUAL A TÍTULO DE TAXA DE FRUIÇÃO, AINDA QUE POSTERIORMENTE EDIFICADO PELO PROMITENTE-COMPRADOR. CABÍVEL A INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. ENTENDIMENTO DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO IMPROVIDO. A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) é firme no sentido de ser indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado. Em recente julgamento (REsp n. 2.113.745/SP), o C. STJ decidiu que a superveniência de construção pelo promitente-comprador no lote negociado não tem o condão de afastar esse entendimento, cabendo ao promissário-vendedor indenizar as benfeitorias acrescidas, com fundamento no art. 1.219 do Código Civil (CC)” (TJSP; Apelação Cível 1001291-53.2022.8.26.0614; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tambaú - Vara Única; Data do Julgamento: 20/07/2024; Data de Registro: 20/07/2024).

“Rescisão de compromisso de compra e venda de lote urbano por iniciativa de adquirente. Retenção limitada a 10% do valor pago pelos compradores que não se revela abusiva e deve ser prestigiada. Restituição que deve ser feita em parcela única à falta de autorização contratual para o parcelamento. **Taxa de fruição indevida, por tratar-se de lote sem edificação.** Recurso parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível 1000970-52.2021.8.26.0614; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tambaú - Vara Única; Data do Julgamento: 01/02/2023; Data de Registro: 01/02/2023)

“Apelação Cível – Taxa de Fruição – Afastamento – Posse precária incontroversa – **Incidência de taxa que somente se justificaria pela efetiva ocupação do lote ou caso houvesse prova de proveito econômico da autora sobre este, o que não ocorreu** – **Contrato que teve por objeto lote de terreno sem construção** – Abusividade de cláusula evidenciada – Recurso provido. Sucumbência – Inversão do ônus – Decaimento da autora de parte mínima do pedido – Rés que arcarão com o pagamento de custas e despesas processuais – Honorários advocatícios – Fixação nos termos do disposto no art. 85, § 2º, do CPC” (TJSP; Apelação Cível 1093024-61.2020.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Direito Privado; Foro Central Cível - 35ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/05/2022; Data de Registro: 12/05/2022).

Em síntese, deve ser integralmente mantida a r. sentença apelada, majorando-se, todavia, os honorários ao patamar de 15% do valor da condenação, em observância ao art. 85, §11, do Código de Processo Civil

Por fim, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional suscitada, com a finalidade de viabilizar o eventual acesso às Superiores Instâncias, mediante as vias extraordinárias e especial, observado o entendimento que, tratando-se de prequestionamento, torna-se desnecessária a citação exaustiva dos dispositivos legais invocados, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste acórdão.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator