



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002975-63.2023.8.26.0586, da Comarca de São Roque, em que é apelante APALACHE PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada SUELI DE CARVALHO DSA MOTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte 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 sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1002975-63.2023.8.26.0586
APELANTE: APALACHE PARTICIPAÇÕES LTDA
APELADO: SUELI DE CARVALHO DSA MOTA
COMARCA: SÃO ROQUE
JUIZ: LUIZ FERNANDO ANGIOLUCCI
AÇÃO: COMPRA E VENDA
VOTO Nº 51556

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DESISTÊNCIA DO COMPRADOR – MAJORAÇÃO DA RETENÇÃO PARA 25% DOS VALORES PAGOS – CORREÇÃO E JUROS NOS TERMOS DA LEI Nº 14.905/24 – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO EM PARTE PROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 206/211, que houve por parcialmente procedente feito Ordinário, por declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, deferida reintegração da Ré na posse do imóvel, com devolução de 80% dos valores pagos pelo adquirente, fixada sucumbência recíproca.

Insurge-se a Requerida, pugnando por retenção de ao menos 25% do valor pago, mais fixação de taxa de ocupação, com aplicação de correção e juros conforme a nova legislação vigente.

Recurso com processamento bastante; não respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. Sentença não deu total e adequada solução à espécie, pesar do zelo de seu honrado Prolator, e está por merecer reforma, inda que parcial.

Deveras, é pacífico na jurisprudência desta Centenária Corte, nos termos da Súmula nº 1, que “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a 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”.

Também é exato que nosso Magnífico SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tolera a pretensão do comprador, quanto ao encerramento do pacto nessas condições, certamente fulcrado em Princípios de Celeridade e Economia processual -mas sopesando-se tal pleito, à luz das Leis do País, e a Princípios de Equidade, e tendo sempre em mira o Art. 884 do Código Civil, por seu Princípio máximo.

Logo, havia mesmo que ser rescindido o contrato, mas a retenção de valores, pela parte Ré, comporta modificação, pois deferida em percentual insuficiente para reparar os prejuízos advindos à vendedora; fica então majorada essa retenção para 25% do montante quitado pelo adquirente – esse “quantum” é havido por mais exato ante o caso concreto, pois que indeniza condignamente os prejuízos da parte Apelante, e ao mesmo tempo não propicia ao adquirente arrependido remuneração indevida – e é percentual habitualmente utilizado em casos que tais, atendendo a postulados da Lei nº 13.786 de 2018.

Demais disso, considerando que a Sentença fora proferida após da vigência da Lei nº 14.905/24, o cálculo de correção e juros deve observar o quanto determinado nessa nova legislação, de modo que ficam afastadas as outras formas de incidência estipuladas, reformado o decisório singular também nesse pormenor.

De resto, a taxa de fruição fora mesmo indevida na hipótese, ante a natureza do bem adquirido, um terreno sem edificações, e a toda evidência não houve ocupação do Lote ou, pelo menos, não ficou comprovada – pelo que o pleito havia mesmo que ser rejeitado.

Alfim, a despeito da modificação ora realizada, fica mantida a sucumbência conforme arbitrada, em homenagem ao Princípio da Causalidade.

Defere-se, pois, **PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica