



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000447672

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003815-48.2022.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que é apelante JARDIM EUGÊNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., são apelados JOSE HENRIQUE CALADO BRITO (JUSTIÇA GRATUITA) e GLAUCIA KELLY PEREIRA DE MORAES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 36ª 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 Exmos. Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 8 de maio de 2025

WALTER EXNER

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº: 1003815-48.2022.8.26.0347.

Apelante: Jardim Eugênia Empreendimento Imobiliário Ltda..

Apelados: Jose Henrique Calado Brito e Gláucia Kelly Pereira de Moraes Brito (Justiça Gratuita)

Ação: Rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por benfeitoria.

Comarca: Matão – 3ª Vara Cível.

Juiz prolator: Eduardo Alexandre Young Abrahão.

Voto nº 41.490

Apelação. Rescisão contratual c.c. restituição de valores e indenização por benfeitoria. Compromisso de compra e venda de imóvel. Dificuldades financeiras. Devolução dos valores pagos. Necessidade. Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Percentual fixado pelo juízo a quo a título de retenção pela promitente vendedora em 20% do valor pago que está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal e entendimento do STJ. Pretensão indenizatória pelo uso/fruição do imóvel. Possibilidade, visto que a despeito da inexistência de “habite-se”, o imóvel se encontra em fase de acabamento e está sendo ocupado pela parte e familiares, conforme se constata do laudo pericial. Indenização devida, à taxa de 0,5% ao mês. Ressarcimento pelas Indenização pelas benfeitorias realizadas que deve atender o quantum apontado no trabalho técnico, não tendo o laudo do assistente da parte apresentado suporte para descredenciar aquela conclusão. Valor que deve integrar a base de cálculo da verba honorária. Sucumbência recíproca reconhecida. Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual, c.c. restituição de valores e indenização por benfeitoria, ajuizada por José Henrique Calado Brito e Gláucia Kelly Pereira de Moraes Brito em face de Jardim Eugênia Empreendimento Imobiliário Ltda., que a r. sentença de fls. 425/434, complementada na fl. 444, de relatório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adotado, julgou parcialmente procedente para: rescindir o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado pelas partes; condenar a ré à devolução de 80% dos valores pagos pelos autores, incluindo as arras; condenar a demandada a pagar aos demandantes indenização (R\$ 111.858,37 atualizados até a data da juntada do laudo aos autos, isto é, 21/2/2024) pela benfeitoria construída no lote; autorizar a ré a descontar, dessas condenações, as despesas *propter rem*; aplicar o art. 86, parágrafo único, do CPC em desfavor da requerida.

Inconformada, apela a ré pleiteando reforma da sentença para: modificação do percentual de retenção, de modo que passe de 20% para 25%; arbitramento da indenização por benfeitoria de acordo com o parecer de seu assistente técnico; reconhecimento de seu direito de descontar a taxa de fruição de 0,5% do valor do contrato ao mês; modificação da distribuição das verbas da sucumbência, de modo que os autores respondam sozinhos por elas. Argumenta que o direito de retenção deve ser aumentado de 20% para 25% porque este último é o percentual previsto no contrato (cláusula 13.3.1) e adotado pela jurisprudência para casos análogos. Defende que a indenização pela benfeitoria deve ser arbitrada de acordo com o parecer de seu assistente técnico porque o laudo do perito judicial contém as seguintes falhas: adotou apenas um fator de depreciação do imóvel (aquele relativo aos reparos necessários), quando o correto seria levar em consideração dois [esse e o correspondente aos itens do imóvel não finalizados (v.g., telhado, acabamentos, pintura, instalação de calha etc.)], que é previsto nas normas vigentes com a denominação “Fator Campo Arbítrio”]; não

descontou o custo para a regularização documental do imóvel, apontado por ele mesmo (obtenção de “Habite-se”, quitação de tributos, taxas e registro imobiliário). Acrescenta que a taxa de fruição é devida por três motivos: diferentemente do que afirma a sentença, o imóvel não é inabitável, tanto que os autores moravam nele, como demonstram as fotografias de fls. 321/329; seu fato gerador não é a habitabilidade ou não da construção realizada, e sim a privação do uso do imóvel pelo vendedor; uma vez reconhecido o direito a indenização por benfeitoria, deve ser reconhecido o correspondente direito à taxa de fruição, sob pena de contradição. Por fim, alega que os autores devem responder sozinhos pelas verbas da sucumbência porque eles deram causa ao processo, prevalecendo, assim, o princípio da causalidade. **Subsidiariamente**, pede a exclusão, da base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência, da indenização por benfeitoria, *“Isso porque a condenação nesse ponto tem caráter estritamente indenizatório e decorre do reconhecimento de um direito subjetivo dos Apelados, desvinculado da controvérsia contratual que fundamentou o ajuizamento da ação.”* (fl. 463).

Embora devidamente intimados, os requerentes não responderam ao recurso (fl. 471).

É o relatório.

Em primeiro lugar, cumpre registrar que a certidão de fl. 471, apontando R\$ 5.861,24 como o valor correto do preparo, é equivocada, pois toma como base o valor da causa (que corresponde ao preço total do lote - fls. 17 e 184), quando o correto é considerar o valor do benefício econômico pretendido com o apelo,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que, no caso, limita-se ao aumento do direito de retenção de 20% para 25%, diminuição da indenização (por benfeitoria) de R\$ 111.858,37 para R\$ 92.679,62 e reconhecimento do direito de descontar a taxa de fruição.

Por isso, reconhece-se como suficiente o preparo de fls. 465/466 e, via de consequência, conhece-se do recurso.

No mérito, o apelo não comporta provimento.

Cuida-se de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ajuizada pelos compromissários-compradores em razão de dificuldades financeiras para o adimplemento das parcelas, tendo o juízo *a quo* decretado a rescisão contratual com possibilidade de retenção de 20% dos valores pagos pelos autores.

De início, verifica-se que ao caso em exame são aplicáveis as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, na medida em que as partes se enquadram nos conceitos legais de consumidor e fornecedor (artigos 2º e 3º).

Para o deslinde do feito, vale conferir as seguintes súmulas deste E. Tribunal de Justiça:

“Súmula 1: 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”.

“Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Não bastasse tais aspectos, a matéria em debate foi objeto da Súmula 543, editada pelo E. STJ, nos seguintes termos:

“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 presente caso trata justamente da pretensão de desfazimento do negócio por iniciativa do compromissário-comprador, sem culpa da promitente-vendedora, fazendo jus a ré à retenção parcial dos valores pagos.

Na hipótese de rescisão motivada pela parte compradora, afigura-se razoável a retenção de 20% do montante pago, percentual suficiente para contemplar os descontos previstos no contrato, com a reparação adequada dos prejuízos sofridos com o

desfazimento do negócio, o que compreendia as anunciadas despesas administrativas suportadas, decorrentes da comercialização da unidade, e afastando-se as abusividades nele contidas, de acordo com jurisprudência deste Tribunal, e em consonância com o entendimento do E. STJ, segundo o qual *“A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.”* (AgInt nos EDcl no AREsp 1337449 / GO; Rel. Min. Marco Buzzi; Quarta Turma; j. em 13.11.2018), consignando-se que o imóvel poderá ser novamente comercializado pela ré pelo valor atualizado de mercado, não restando suficientemente justificada a pretensão de majoração do percentual fixado em primeira instância.

Melhor sorte assiste à ré quanto ao pedido indenizatório pela fruição do bem, uma vez que a despeito de se tratar de lote com edificação inacabada e sem “Habite-se”, certo é que laudo do perito judicial (fls. 305/329 e 404/406) revela que a casa nele construída - ainda que parcialmente - estava sendo ocupada pela parte e sua família, inexistindo indício de prova que demonstre a sua inabitabilidade. O trabalho técnico, aliás, assinala quanto a edificação vistoriada:

“Sendo uma Edificação de Alvenaria na parte frontal da residência, telhado cerâmico, passeio público calçado, portões de ferro para Autos, gradil frontal, todo murado, portas de ferro/madeira, esquadrias de ferro, lajetada, contendo com os

seguintes compartimentos: Garagem: piso cerâmico e pintura látex; Sala: piso cerâmico e pintura látex; Cozinha: piso cerâmico, azulejo até o teto e pintura látex; 02 Dormitórios: piso cerâmico e pintura látex; 01 Banheiro: piso cerâmico e azulejos até o teto e Lavanderia: piso cerâmico e azulejos até o teto.

Destacamos se tratar de um imóvel que se encontra em fase de aparente acabamento, contudo, durante a vistoria, nenhum sinal de Sinistro Estrutural grave, fora observado, na data da vistoria” (fls. 312).

Dessa forma, tem razão o recorrente ao insistir no reconhecimento da taxa de fruição e ocupação, ora fixada no patamar de 0,5% ao mês, desde a data da posse, até a efetiva reintegração da apelante.

Por outro lado, não convence a tese segundo a qual o laudo do perito judicial contém inconsistências a respeito do valor da benfeitoria construída sobre o lote.

Com efeito, o experto esclareceu, no laudo complementar de fls. 404/406, que o fator de depreciação denominado “Fator Campo Arbítrio”, cuja aplicação o assistente técnico da apelante reclama, refere-se a “*condições ambíguas e de difícil mensuração, Por exemplo: a edificação fica lindeiro (Vizinho) a um estabelecimento, tipo um BAR ou Merceria, que afasta o interesse de compra, por este motivo, ou por exemplo, o Imóvel fica ao lado de um prédio mais alto, que prejudica a iluminação do Sol, ou a privacidade dos quartos. Ou seja, condições que não temos, base firme para comparar, pois é uma situação do meio que o imóvel está*

inserido no momento da Avaliação, mas não descarta ser representado por outros elementos.” (fls. 405/406), de modo que é impertinente invocá-lo para situação de falta de acabamento de alguns itens da construção, como é o caso dos autos.

Além disso, o perito do juízo deixou claro que, nos fatores de depreciação da benfeitoria, já levou em consideração essa falta de acabamento (fl. 405) e o quadro de fl. 320 não deixa dúvida de que, no valor final apontado para a respectiva indenização, já foi feito o desconto do valor necessário para regularização do imóvel junto aos órgãos públicos.

Por fim, sem razão a ré quanto à responsabilidade pelas verbas da sucumbência, uma vez que apresentou contestação impugnando alguns dos pedidos dos autores (como percentual de retenção e o critério para apuração do valor da benfeitoria), o que caracteriza a resistência. Logo, incide o princípio da sucumbência, e não o da causalidade.

Descabida, outrossim, a pretensão recursal subsidiária de exclusão, da base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência, da indenização pela benfeitoria. O art. 85, § 2º, do CPC é expresso no sentido de que os honorários deverão ser fixados sobre o valor da condenação, o que inclui todas as parcelas que a compõem, seja a que título for.

Porém, é forçoso reconhecer a sucumbência recíproca, diante do acolhimento parcial do pedido recursal, o que implica na distribuição das verbas no percentual de 80% a cargo do réu e 20% dos autores e honorários advocatícios de 10% sobre a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

diferença entre o pedido inicial e o proveito econômico efetivamente obtido, a favor do patrono do autor e 10% a benefício econômico auferido a favor do patrono dos réus , observada a gratuidade processual.

Isto posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator