



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000451198

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001091-93.2024.8.26.0414, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que é apelante PARQUE DOS LIMOEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelada DAIANE LIMA FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1001091-93.2024.8.26.0414

Comarca: Palmeira d'Oeste – Vara Única

Juiz: Rafael Salomao Oliveira

**Apelante: PARQUE DOS LIMOEIROS EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (ré)**

Apelada: DAIANE LIMA FERNANDES (autora)

Voto nº 45.622

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LOTE. RESOLUÇÃO POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. RESTITUIÇÃO COM RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença proferida em ação de rescisão contratual, pela qual foram julgados parcialmente procedentes os pedidos.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. Discute-se: (i) se é possível a fixação da retenção de valores, pela vendedora, em percentual de 25% sobre os valores pagos pelo adquirente; (ii) se é devida taxa de fruição, no caso; (iii) qual o termo inicial para fruição dos juros de mora quanto à obrigação de restituição; (iv) se é possível o parcelamento da restituição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Mesmo se o contrato foi celebrado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível a fixação do percentual de retenção, pela vendedora, em 25% sobre os valores pagos pelo adquirente, desde que respeitado o limite de 10% sobre o valor atualizado do contrato (art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79).

4. Não é devida taxa de fruição se não houve edificações ou benfeitorias no terreno.

5. O termo inicial para os juros de mora, relativamente à obrigação de restituição de valores pela vendedora, é o trânsito em julgado da sentença que declara rescindido o contrato.

6. A restituição poderá ser parcelada em até 12 vezes, consoante o § 1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/79.

IV. DISPOSITIVO E TESES

7. Recurso provido em parte.

Teses de julgamento: “1. Mesmo se o contrato foi celebrado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, é possível a fixação do percentual de retenção, pela vendedora, em 25% sobre os valores pagos pelo adquirente, desde que respeitado o limite de 10% sobre o valor atualizado do contrato (art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79). 2. Não é devida taxa de fruição se não houve edificações ou benfeitorias no terreno. 3. O termo inicial para os juros

de mora, relativamente à obrigação de restituição de valores pela vendedora, é o trânsito em julgado da sentença que declara rescindido o contrato.”

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 13.786/2018; Lei nº 6.766/79, art. 32-A; CC, art. 405.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp nº 2.077.588/SP, Rel^a. Min^a. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 4/3/2024; STJ, AgInt no AREsp nº 2.643.764/MT, Rel. Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, j. 24/2/2025; STJ, AgInt no REsp nº 1.940.543/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 10/10/2022, DJe de 21/10/2022; STJ, AREsp nº 2.823.510/RN, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 17/3/2025.

DAIANE LIMA FERNANDES ajuizou ação de rescisão contratual em face de **PARQUE DOS LIMOEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, em decorrência de celebração de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote).

Pela respeitável sentença de fls. 174/176, cujo relatório adoto, foram julgados parcialmente procedentes os pedidos, declarando-se rescindido o contrato e condenando-se a ré à restituição dos valores pagos pela autora em decorrência do contrato, possibilitando-se à ré a dedução dos valores correspondentes às arras, à multa contratual e a eventual IPTU pago pela requerida. Não houve fixação de honorários de sucumbência.

Apela a ré (fls. 194/202). A condenação em restituição de 90% dos valores pagos pela apelada acarreta a impossibilidade de a apelante ressarcir-se de todas as despesas havidas com a comercialização do bem. Entende a jurisprudência que o percentual de retenção deve ser suficiente para cobrir as despesas da promitente vendedora, e fixados em 25%. Defende, ainda, a necessidade de condenação da apelada a pagamento relativo à fruição do bem imóvel.

Nota que o imóvel ficou sob a posse da apelada desde 09/12/2020. Defende, ainda, que os juros de mora devem fluir apenas a partir do trânsito em julgado. Defende, ainda, que a restituição pode ser paga em 12 parcelas mensais.

A autora, em contrarrazões (fls. 208/218), defende a possibilidade da rescisão contratual, com devolução dos valores, consoante previsto no Código de Defesa do Consumidor (CDC), que deve ser aplicado ao caso. Não é o caso de pagamento de taxa de fruição, uma vez que não foram construídas edificações no terreno. Devem os juros de mora fluir a partir da citação, consoante art. 405 do Código Civil (CC). Deve ser mantida a r. sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão contratual relativa a contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel (lote). Descreve a autora/apelada ter celebrado o contrato com a ré/apelante para aquisição do lote nº 43 (área de 160m²) do loteamento denominado “Jardim dos Limoeiros”; em razão de dificuldade financeira, não pôde mais arcar com os valores avençados, requerendo, então, a rescisão do contrato.

O contrato foi celebrado em 09/12/2020 (fls. 42/57).

A apelante apresentou contestação às fls. 92/101, defendendo que a retenção de valores abrangesse: (a) a taxa de fruição

em 0,75% ao mês do valor do contrato; (b) 10% sobre o valor atualizado do contrato para cobrir-se cláusula penal e arras; (c) eventuais valores pagos a título de débitos incidentes sobre o imóvel; (d) a comissão de corretagem; (e) os encargos moratórios. Defendeu também que a restituição pudesse ser feita em 12 parcelas após o trânsito em julgado.

De início, noto que o contrato foi celebrado já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, que trouxe alterações à Lei nº 6.766/79. Diz esta, agora:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: (...)

A lei é especial com relação ao CDC, de modo que as disposições acima devem ser aplicadas ao caso.

Não há que falar, ademais, em abusividade de cláusulas contratuais que apenas reproduzem o quanto já disposto na lei.

Passo à análise de cada um dos pedidos recursais.

1.- Da retenção de 25% dos valores pagos

Apelação Cível nº 1001091-93.2024.8.26.0414

Voto nº 45.622

Defende o recorrente a necessidade de majoração do percentual de retenção para 25% dos valores pagos, pois *“a retenção tal como determinada não satisfaz o ressarcimento das despesas feitas com comercialização, administração, pagamento de comissão ao corretor no valor de R\$1.488,01 (notas fiscais de fls. 153/155) e propaganda do imóvel”* (fl. 196).

Noto, porém, que não foi defendida, em sede de contestação, a fixação da retenção nesse percentual, mas sim em *“10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato”* (fl. 100).

Foi fixado na r. sentença o percentual de 10% calculado sobre os valores já pagos pela apelada.

É verdade, porém, que o contrato tendo o valor de R\$ 76.304,64 (não corrigido), 10% desse valor corresponderia a R\$ 7.630,46; esse valor ultrapassa 25% do montante pago pela apelada (que é de R\$ 19.247,04, de acordo com a planilha de fls. 149/152), de modo que é possível conhecer do pedido.

Deve ser dado provimento ao recurso nessa parte.

Entendia a jurisprudência, antes da edição da Lei nº 13.786/2018, pela possibilidade de fixação do percentual de retenção em 25% sobre os valores pagos pelo adquirente.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LOTE DE TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES. SÚMULA N. 7 DO STJ. LOTE NÃO EDIFICADO. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. RETENÇÃO.

PERCENTUAL DE 25% DOS VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO ANTES DA LEI N. 13.786/08. VIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIDO.

1. "Incabível a cobrança de taxa de fruição nas hipóteses em que o objeto do contrato de promessa de compra e venda é um lote não edificado. Precedentes" (AgInt no REsp n. 1.934.702/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022). Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.

Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.077.588/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

No caso, embora o contrato tenha sido celebrado na vigência da lei supra, a fixação da retenção no percentual pleiteado pela apelante ainda assim permanece abaixo do quanto previsto no inciso II do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, de modo que é possível sua observância.

Ainda deve ser levado em consideração que 10% dos valores pagos equivalem a apenas cerca de R\$ 1,9 mil, que não é patamar adequado para ressarcimento da vendedora por suas despesas.

Note-se que a recorrente deseja incluir, na retenção supra, o quanto gasto a título de comissão de corretagem. Havia de fato a previsão contratual acerca do pagamento da comissão de corretagem (cláusulas F; fl. 44); demonstrou, ademais, a apelante o pagamento dos valores de R\$ 410,25, R\$ 410,25, R\$ 410,24 e R\$ 257,28 ao intermediário, e relativos à negociação do lote objeto do contrato (fls. 153/155), num total de R\$ 1.488,02, valor que muito se aproxima dos R\$

1,9 mil supra, mostrando a insuficiência deste valor a título de retenção.

Ademais, ressalvado entendimento diverso, equivocou-se o douto Juiz de primeiro grau ao excluir a comissão de corretagem dos valores a serem deduzidos da restituição, uma vez que a própria autora/apelada, em sua petição inicial, já reconheceu que tal dedução era devida, formulando seu pedido já descontada a comissão de corretagem (fls. 12 e 15).

Considero, assim, ser possível a majoração do percentual de retenção para 25% dos valores pagos pela apelada.

Esta 31ª Câmara de Direito Privado tem entendido pela compatibilidade desse percentual com a necessária proteção ao consumidor:

DEFENSOR PÚBLICO – INTIMAÇÃO PESSOAL – NECESSIDADE, SOB PENA DE NULIDADE – ALEGAÇÃO DE INTEMPESTIVIDADE NÃO ACOLHIDA. Os embargos de declaração ofertados contra a sentença, e consequentemente a apelação, são tempestivos, pois quando a parte é representada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, impõe-se a intimação pessoal da Defensoria Pública de todos os atos do processo, sob pena de nulidade, nos termos do artigo 128, inciso I, da Lei Complementar Nacional nº 80/94 e Art. 186, §1º do CPC. Considerando-se que a intimação da sentença só ocorreu após a oferta da apelação pela parte contrária, somente então pode ser considerada realizada, sendo tempestivo o recurso ofertado. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE, E INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL – DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PARA CONCLUSÃO DO NEGÓCIO POR PARTE DOS RÉUS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – PRETENSÃO VOLTADA À ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO E APLICAÇÃO DA INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO OU OCUPAÇÃO DO BEM – O PERCENTUAL DE RETENÇÃO DEVE CORRESPONDER A 25% DO VALOR PAGO, SENDO QUE O VALOR COBRADO A TÍTULO DE ARRAS/SINAL DEVE INTEGRAR O MONTANTE A SER DEVOLVIDO – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada inadimplência por incapacidade financeira dos adquirentes; II- Ante a edição da Lei nº 13.786/2018, aliada ao entendimento jurisprudencial sedimentado por esta corte, o percentual de retenção deve corresponder a 25% sobre o valor atualizado das prestações pagas. O valor previsto a título de sinal faz parte do preço do imóvel e tem por objetivo confirmar o contrato, tratando-se, pois,

de arras confirmatórias. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO OU OCUPAÇÃO DO BEM – PERTINÊNCIA - CONDENAÇÃO DOS REQUERIDOS NO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO TEMPO EM QUE O COMPRADOR OCUPOU O BEM, DESDE A DATA EM QUE A POSSE LHE FOI TRANSFERIDA – PRECEDENTES DO STJ NESTE SENTIDO - SENTENÇA REFORMADA NESTE PONTO – RECURSO PROVIDO. Pertinente a pretensão voltada à condenação da parte requerida na fixação de taxa de fruição pelo tempo de ocupação do imóvel, e de acordo com entendimento atual jurisprudencial, a taxa deve ser fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de uso, desde a imissão na posse pelos compromissários compradores e até a efetiva desocupação. CORREÇÃO MONETÁRIA – CÁLCULO PELO IPCA/IBGE – ART. 389, E PARÁGRAFO ÚNICO DO CC – JUROS MORATÓRIOS – CÁLCULO PELA TAXA SELIC, DIMINUINDO-SE O VALOR DO IPCA/IBGE – APLICAÇÃO, DE OFÍCIO, DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 14.905/2024, A PARTIR DE 28.08.2024. Tratando-se de matéria de ordem pública, e de aplicação imediata, a correção monetária deve ser calculada pelo IPCA, e os juros moratórios pela taxa SELIC, diminuindo-se desta o valor do IPCA, nos termos dos arts. 389, caput e parágrafo único, e 406, caput e parágrafos, do Código Civil. (TJSP; Apelação Cível 1046794-41.2019.8.26.0602; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 25/03/2025)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RESCISÃO DECRETADA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. SENTENÇA QUE AUTORIZOU A RETENÇÃO DE 10% DO VALOR TOTAL DO CONTRATO, A IMPLICAR O PERDIMENTO TOTAL DAS QUANTIAS PAGAS. INADMISSIBILIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO PREVISTO NA LEI Nº 13.786/18 QUE PODE SER REVISTO QUANDO CONSTATADA ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR. EXEGESE DOS ARTIGOS 51, IV, E 53 DO CDC. HIPÓTESE QUE RECOMENDA A ADOÇÃO DA ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NOVA FIXAÇÃO EFETUADA. POSSIBILIDADE TAMBÉM DE RETENÇÃO DO VALOR COBRADO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO DOS VALORES QUE PODERÁ SER PROCEDIDA DE FORMA PARCELADA. APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. JULGAMENTO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. DO PEDIDO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. No que tange ao percentual de retenção, ainda que o contrato tenha sido firmado sob a égide da Lei nº 13.786/18, deve ser mitigado o limite nela previsto nos casos em que a sua aplicação seja excessivamente onerosa ao consumidor. Verifica-se que a aplicação literal da lei implicaria a perda total dos valores pagos, de modo que se mostra razoável a adoção do parâmetro utilizado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, autorizando a retenção de 25% das parcelas pagas. 2. Não há que se falar em restituição do valor pago pela comissão de corretagem, uma vez que o serviço se aperfeiçoou com a formalização do negócio, ainda que posteriormente desfeito, verificando-se que o contrato destaca expressamente o valor da referida comissão. 3. A devolução dos valores pagos, com as retenções reconhecidas, pode ser realizada de forma parcelada, nos moldes do art. 32-A, §1º, II, da Lei 13.786/2018. 4. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária,

deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos.
(TJSP; Apelação Cível 1058896-71.2022.8.26.0576; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)

Assim, deve ser dado provimento ao recurso, nessa parte.

2.- Da taxa de fruição

Há previsão legal (art. 32-A, I, da Lei nº 6.766/79) e contratual (cláusula H1.1; fl. 45) acerca da taxa de fruição.

Pela previsão contratual, a taxa deve ser de 0,75% mensais, calculados sobre o valor atualizado do contrato, em respeito ao limite legal.

No entanto, a apelada alegou não ter construído no terreno, circunstância não impugnada pela apelante, de modo que tal fato foi admitido no processo como incontroverso (art. 374, III, do Código de Processo Civil - CPC).

Não é devida a taxa de fruição se não houve edificações no terreno e, portanto, fruição do imóvel ensejadora de enriquecimento sem causa do adquirente.

Nesse sentido é a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

DIREITO CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. IMÓVEL NÃO EDIFICADO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. O recurso especial foi interposto por loteadora com fundamento

no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão que tratou de ação de rescisão contratual cumulada com ressarcimento de quantias pagas por benfeitorias em imóvel.

2. O Tribunal de Justiça de origem deixou de admitir o recurso especial ao argumento de incidência dos enunciados n. 83 da Súmula do STJ e 284 da Súmula do STF. O agravo foi conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a taxa de fruição é devida em contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado, e se a existência de benfeitorias no imóvel, alegadamente incontroversa, impacta a decisão sobre a taxa de fruição. III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal local manifestou-se satisfatoriamente sobre a questão da prestação jurisdicional, inexistindo omissão quanto à aplicação dos arts. 341 e 374 do CPC/2015.

5. A decisão recorrida refletiu **o entendimento do STJ de que é incabível a cobrança de taxa de fruição em contratos de promessa de compra e venda de lote não edificado, pois a resilição não enseja enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.**

6. A alegação de que a existência de benfeitorias é fato incontroverso não altera o fundamento da decisão, que se baseia na ausência de edificação no terreno para afastar a taxa de fruição.

IV. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.643.764/MT, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025, grifo meu.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **Consoante entendimento desta Corte Superior, tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel** (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021).

2. "A controvérsia foi dirimida no TJSP nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, de que o arrependimento do promitente comprador de unidade habitacional em construção não importa em perda das arras se estas forem confirmatórias, admitindo-se, contudo, a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos eventualmente suportados com o desfazimento do negócio. Aplicação, ao caso, da Súmula nº 568 do STJ." (AgInt no REsp 1.864.915/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe 27/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.940.543/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022, grifo meu.)

Assim também tem decidido esta Câmara:

PROCESSUAL CIVIL - VALOR DA CAUSA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES - CONTROVÉRSIA SOBRE PERCENTUAL DE RETENÇÃO - VALOR DA CAUSA QUE DEVE CORRESPONDER AO PROVEITO ECONÔMICO PRETENDIDO, NÃO À

INTEGRALIDADE DO CONTRATO - ART. 292, II, CPC – APELO ACOLHIDO, NESTE ASPECTO. Valor da causa deve corresponder ao proveito econômico perseguido, ou seja, à cifra a ser restituída, e não ao valor total do contrato. Retificação necessária. Apelo provido nesta parte. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES PAGOS – POSSIBILIDADE - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - O PERCENTUAL DE RETENÇÃO DEVE CORRESPONDER A 20% DO VALOR PAGO - TAXA DE FRUIÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA - TERRENO NÃO EDIFICADO – ÔNUS SUCUMBENCIAIS – DECAIMENTO DE AMBAS AS PARTES - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA QUE MERECE SER RECONHECIDA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I- Cabível a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel por opção do adquirente, restando apenas a apuração dos créditos e débitos das partes, decorrentes do encerramento contratual; II- Ante a edição da Lei nº 13.786/2018, aliada ao entendimento jurisprudencial sedimentado por esta corte, o percentual de retenção deve corresponder a 20% sobre o valor atualizado das prestações pagas; III - **Não há que se falar em aplicação de taxa de fruição, vez que se trata de compra de um lote, um terreno sem edificação, sem comprovação de que estava em condições de receber benfeitorias, não podendo ser calculada taxa de ocupação no caso em questão;** IV – Ante o desfecho da lide, com o acolhimento apenas parcial da pretensão da autora, reconhece-se a sucumbência recíproca das partes, cada parte arcando com metade das custas e despesas do processo principal, com arbitramento de verba honorária sucumbencial em favor dos patronos de ambas as partes.

(TJSP; Apelação Cível 1001215-88.2023.8.26.0486; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Quatá - Vara Única; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025, grifo meu.)

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. LOTE DE TERRENO. Ação ajuizada pela compromissária compradora pleiteando a rescisão do contrato por ausência de condições financeiras para arcar com as parcelas ajustadas. Parcial procedência na origem, rescindindo-se o contrato nos exatos termos previstos contratualmente. Inconformismo da ré. RETENÇÃO. CLÁUSULA PENAL, IPTU E COMISSÃO DE CORRETAGEM. Em primeiro grau, o D. Magistrado rescindiu o contrato, autorizando à ré a promover todas as retenções previstas contratualmente, a saber: cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato, encargos moratórios, valores cobrados a título de corretagem e débitos de IPTU, com exceção apenas dos valores pagos a título de taxa de fruição, uma vez que o houve a aquisição de lote, inexistindo prova de que a autora tenha realizado qualquer benfeitoria. Provimentos almejados com o recurso já obtidos em primeiro grau. Inexistência de interesse recursal do apelante. Recurso não conhecido, neste capítulo. **INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Descabimento. Compra e venda de lote de terreno. Lote não edificado.** Precedentes do E. STJ. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Distribuição dos encargos sucumbenciais em primeira instância que se harmoniza com o princípio da causalidade, pois o pleito ressarcitório formulado pela demandante prosperou, ainda que em parte, e, por isso, também decaiu a ré, ora apelante. Sucumbência inalterada. Deixo de majorar os honorários sucumbenciais em desfavor da recorrente, porque arbitrados em primeiro grau em valor superior ao que seria o percentual máximo. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida.

(TJSP; Apelação Cível 1008980-95.2023.8.26.0297; Relator (a): Rosangela

Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025, grifo meu.)

Desse modo, deve ser negado provimento ao recurso, nessa parte.

3.- Do termo inicial dos juros de mora

Com razão a apelante, quanto ao termo inicial dos juros de mora.

Não é o caso de aplicação do art. 405 do CC, que trata dos juros de mora em caso de inadimplemento de obrigação.

Não há, aqui, que falar ainda em inadimplemento, uma vez que é com a própria decisão jurisdicional que fica fixada a obrigação, pela vendedora, de restituição de valores pagos. Essa obrigação se aperfeiçoa com o trânsito em julgado, de modo que somente a partir daí há que falar-se em fluência dos juros de mora.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTE URBANO NÃO EDIFICADO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. SÚMULA N. 543 DO STJ. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA. SÚMULA N. 568 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (lote urbano não edificado) cumulada com indenização por danos materiais e morais, sob a alegação de atraso na entrega do empreendimento.

2. Para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, de que a resolução do contrato ocorreu por responsabilidade dos promitentes-compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a incursão

no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado neste âmbito excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Nos termos da Súmula n. 543 desta Corte, nessas hipóteses, a restituição dos valores pagos se dá apenas de forma parcial.

4. Ante o reconhecimento pelo Tribunal estadual, de que a iniciativa do desfazimento do contrato partiu dos adquirentes, não há que se falar em indenização por danos morais.

5. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser a data do trânsito em julgado o termo inicial para a incidência dos juros de mora em caso de distrato por iniciativa dos compradores. Súmula n. 568 do STJ.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(AREsp n. 2.823.510/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Assim, deve ser dado provimento ao recurso, nessa parte.

4.- Da restituição parcelada

Por fim, e consoante o § 1º do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, é possível a devolução em 12 parcelas mensais.

5.- Da fixação de honorários de sucumbência

A fixação de honorários de sucumbência deve ocorrer de ofício, não o tendo sido na r. sentença apelada.

No caso, deve ser observado que o pedido da autora/apelada foi para a restituição de R\$ 15.983,13 (fl. 15), correspondente a 90% dos valores pagos, deduzida a comissão de corretagem (R\$ 19.247,04 – R\$ 1.488,02).

Com o resultado do presente recurso, haverá devolução de 75% sobre os valores pagos, o que corresponde a R\$ 14.435,28.

Desse modo, vê-se que a apelada sucumbe em parte mínima do pedido, devendo haver arbitramento de honorários sucumbenciais apenas em desfavor da apelante (art. 86, parágrafo único, do CPC).

Desse modo, arbitro, em desfavor da apelante, honorários sucumbências em 12% sobre o valor atualizado da condenação.

6.- Dispositivo

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso** para: (a) majorar o percentual de retenção para 25% sobre os valores pagos pela apelada; (b) fixar o termo inicial dos juros de mora como o trânsito em julgado. Arbitrados honorários de sucumbência, de ofício, em desfavor da apelante, no percentual de 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator