



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000762334

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067997-13.2019.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é apelada [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 COSTA NETTO (Presidente sem voto), [REDACTED]

São Paulo, 19 de setembro de 2021.

[REDACTED]
Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1067997-13.2019.8.26.0100

Apelante: Jjo Construtora e Incorporadora Ltda

Apelado: [REDACTED]

Comarca: São Paulo

V. 4300

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR DESISTÊNCIA DA COMPRADORA. RETENÇÃO ESTABELECIDADA EM SENTENÇA DE 20% DO MONTANTE SOLVIDO QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA. FIXAÇÃO EM 0,5% DO VALOR DO CONTRATO POR MÊS DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA A PARTIR DA IMISSÃO NA POSSE PELA COMPRADORA/CESSIONÁRIA. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. RECURSO DESPROVIDO.

1. É razoável a devolução de 80% dos valores comprovadamente pagos para a hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel motivada pelo adquirente.

2. O não pagamento de parte do preço dá direito à vendedora à indenização mensal pela fruição do bem. Taxa mensal deve ser mantida em 0,5% do valor do contrato e computada a partir da imissão na posse até a entrega das chaves pela autora.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (págs. 222/225 complementada à pág. 241), cujo relatório adoto, proferida pelo MM. Juiz da 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para: (a) condenar a ré a restituir à autora o equivalente à 80% das parcelas pagas pelo imóvel; (b) condenar a autora à indenização pelo período da ocupação, fixada em 0,5% do valor do imóvel apresentado no contrato, desde a data da imissão na posse (cessão contratual em 18/01/018) até a efetiva entrega das chaves (em 03/09/2019), acrescida de correção monetária por mês de atraso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (c) condenar a autora ao reembolso das despesas do imóvel, comprovadamente quitadas pela ré durante a fruição, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, sendo possível o abatimento de todos os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores, em cumprimento de sentença. Pela sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, atualizadas a partir do efetivo desembolso e honorários advocatícios, de cada qual, que arbitro em 10% do valor da condenação, corrigidos do ajuizamento da ação.

Segundo a ré, ora apelante, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque: a) é devida retenção de 30% dos valores pagos pelo imóvel, conforme entendimento jurisprudencial, ou, subsidiariamente, a retenção de 25%; b) a indenização por fruição deve ser fixada em 10% por ano de ocupação e compreender todo o período, desde a entrega das chaves ao cedente, em fevereiro de 2017, uma vez que a autora sub-rogou-se nos direitos e deveres do contrato primitivo; c) subsidiariamente, caso entenda-se pela indenização a partir da cessão do contrato, o valor a ser devolvido à autora deverá restringir-se ao que ela efetivamente pagou pelo imóvel, excluindo o montante quitado pelo cedente; d)

Recurso tempestivo e preparado (págs. 338/339).

Contrarrazões apresentadas (págs. 342/356).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, a celebração de contrato de compra e venda de imóvel e a cessão de direitos à autora restou incontroversa (págs. 30/39 e 45/47).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A controvérsia cinge-se ao percentual de retenção dos valores pagos pela autora, percentual da indenização pela ocupação, bem como a fixação do período.

Não obstante o inconformismo recursal, constato que assiste razão ao juiz sentenciante.

No caso em análise, considerando as suas circunstâncias, a pretensão de retenção de 30% dos valores pagos mostra-se excessivo e injustificado. Além da ré poder obter retorno financeiro com a comercialização do bem, não foi demonstrado nenhum prejuízo efetivo que pudesse embasar a retenção nos montantes pleiteados.

Concluo, então, que a **retenção deve ser mantida em 20% do valor total pago pelo imóvel**, conforme previsto na sentença, para que se compense adequadamente os prejuízos suportados pela fornecedora. Esse percentual, inclusive, está em consonância com a jurisprudência desta Câmara:

RESCISÃO CONTRATUAL - Restituição de quantias pagas - (...). **Cláusula do contrato que prevê retenção dos valores adimplidos em percentual abusivo** - Adquirente que sequer foi imitada na posse do imóvel - **Percentual de retenção que deve ser majorado para 20% sobre os valores pagos, quantia que se mostra suficiente para fazer frente às despesas administrativas da ré – Entendimento firmado por esta C. Câmara – (...).** RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1034957-49.2020.8.26.0506; Relatora: Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/08/2021) – destaque meu.

Quanto à **indenização pela ocupação/fruição do imóvel**, a Súmula nº 01 deste Egrégio Tribunal de Justiça autoriza a sua cobrança, a saber:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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” (destaque meu).

A despeito da súmula mencionar “compromissário comprador”, o mesmo entendimento é aplicado quando a “promitente vendedora” é quem pede a rescisão do contrato, pois a finalidade da súmula é evitar o enriquecimento indevido e estimular uma circulação justa de riqueza entre os contratantes. Assim, devido o arbitramento de valor pelo tempo de ocupação do bem a favor da apelante.

Também mostra-se **correto o montante fixado em sentença de 0,5% ao mês**, com base no valor do imóvel retratado no contrato, considerando a sua razoabilidade diante do que se pratica no mercado imobiliário. A indenização pela ocupação é devida a partir da **imissão na posse** pela autora (em 18/01/2018 – pág. 45/47), até a **entrega das chaves** (03/09/2019 – pág. 219).

Nos termos da cessão firmada (págs. 45/47), a ré conferiu total quitação ao contrato primitivo (cláusula 10), de forma que não cabe agora pretender indenização pela ocupação anterior, exercida pelo cedente.

A propósito, esse entendimento está de acordo com o adotado por esta Colenda Câmara:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda. Sentença que rescinde o contrato e condena a ré a restituir 80% do total pago pelos promitentes compradores. Resilição por iniciativa dos adquirentes. **Retenção mantida no percentual de 20% dos valores pagos pelos compromissários compradores.** Sinal que integra o preço ajustado. Arras de caráter confirmatório do negócio jurídico. Restituição devida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comissão de corretagem. Contrato que não faz referência aos valores devidos a este título, como estabelecido pelo STJ. Desconto que não é devido. Aplicação da Tese 1002 do C. STJ. **Taxa de ocupação devida em razão da indisponibilidade do bem. Percentual fixado em 0,5% do valor atualizado do contrato.** Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1000048-46.2020.8.26.0549; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Rosa de Viterbo - Vara Única; Data do Julgamento: 15/06/2021; Data de Registro: 15/06/2021 – destaque meu);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e indenização. Sentença de parcial procedência. Irresignação das partes. Culpa da adquirente pelo insucesso do negócio. Restituição de 80% da parcela do preço efetivamente adimplida pela ré. **Retenção de 20% suficiente para os fins estabelecidos na Súmula nº 1 desta Corte. Taxa de fruição de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato devida pela ré no período compreendido entre a imissão na posse do imóvel e a prolação da r. sentença.** Precedentes desta C. Câmara e do STJ. Inexistência de construção sobre o lote. Irrelevância. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DA AUTORA PROVIDO, PARCIALMENTE PROVIDO O DA RÉ. (TJSP; Apelação Cível 1006693-71.2020.8.26.0037; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro: 28/04/2021 – destaque meu);

APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse. (...) **Taxa de ocupação que deve incidir durante todo o tempo em que os réus estiveram na posse do imóvel, sob pena de enriquecimento dos compradores.** Mantido o percentual fixado em primeira instância, à míngua de recurso dos réus. (...) RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1027396-16.2016.8.26.0602; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2021; Data de Registro: 08/04/2021 – destaque meu);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão contratual e reintegração de posse (...). **Restituição dos valores pagos pelo réu, com retenção de 20% pela autora, conforme determinado na sentença – Taxa de fruição devida que, no entanto, deve ser reduzido de 1% para 0,5% do valor corrigido da transação, pelo período de inadimplência que deve ser abatido do montante a ser restituído.** (...) Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004951-81.2017.8.26.0565; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/04/2021; Data de Registro: 06/04/2021 – destaque meu).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono da parte autora, para 12% sobre o valor da condenação.

Para evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, ciente de que é desnecessária a menção a dispositivos de lei, bastando que a questão jurídica tenha sido abordada e decidida, conforme entendimento do E. STF (RT 703/226, Min. Marco Aurélio) e C. STJ (AgRg no REsp 1.417.199/RS, Rel^a. Min^a. Assusete Magalhães).

[Redacted Signature]

Relatora