



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

**SENTENÇA**

Processo nº: 10010553-10/2015-100577-1 Procedimento Comum Cível  
 Requerente: **Setcorp Setville ASJ Empreendimentos Ltda**  
 Requerido: **Setcorp Setville ASJ Empreendimentos Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a) **...** i

Vistos.

Trata-se de *ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e pedido de antecipação de tutela* proposta por **Setcorp Setville ASJ Empreendimentos Ltda** em face de **Setcorp Setville ASJ Empreendimentos Ltda**.

O autor narra, em síntese, que as partes celebraram compromisso particular de promessa de compra e venda referente a lote urbano. Alegou que pagou R\$43.400,02 mas por questões de ordem financeira não tem mais interesse em manter o acordo. Notificou a requerida que não se manifestou. Requereu, em sede de tutela, a liberação do lote em favor da requerida e, em definitivo, a rescisão contratual e a condenação da ré à restituição de 80% dos valores pagos. Juntou documentos às fls. 35/75.

Deferidas a gratuidade da justiça e a tutela para que a requerida interrompesse a cobrança das parcelas do compromisso, se abstivesse de lançar o nome do autor nos cadastros desabonadores e para que a requerida ficasse com a posse e disponibilidade do imóvel para sua comercialização (fls. 100/101).

Em contestação, às fls. 109/122, a ré asseverou que a rescisão do contrato se deu por iniciativa do autor, sendo inviável afastar a validade das disposições contratuais, inclusive quanto à retenção do valor de 25% dos valores pagos. Sem prejuízo, pleiteou a condenação dos valores por indenização referente ao período em que o autor possuiu o imóvel, com a retenção da taxa de fruição e abatimento dos impostos e taxas. Juntou documentos às fls. 123/144.

Houve réplica às fls.148/163.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

por cento) sobre o valor efetivamente pago até a rescisão, bem como dos impostos, taxas e multas devidos ao Município e às empresas de água/esgoto e energia. Os valores não se mostram abusivos, encontrando respaldo na jurisprudência.

Contudo, deixo de reconhecer o direito da ré ser indenizada pelo período em que o autor esteve com a posse do imóvel- taxa de fruição, por se tratar de imóvel não edificado, conforme entendimento jurisprudencial do E. STJ.

Neste sentido:(grifei)

*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. MERA IMISSÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem? (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). 2. Agravo interno desprovido.(STJ - AgInt no REsp: 1897785 SP 2020/0250994-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 11/10/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/10/2021)*

E ainda:

*"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DESISTÊNCIA DO AUTOR – PERCENTUAL DEVIDO – LEI Nº 13.786/2018 - CLÁUSULAS CONTRATUAIS – COMISSÃO DE CORRETAGEM – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – MAJORAÇÃO - I – Sentença de parcial procedência – Recurso das partes – II - Relação de consumo caracterizada – Partes que firmaram compromisso de compra e venda - Rescisão contratual em decorrência da desistência do autor – Possibilidade – Inteligência das Súmulas n°s 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula n° 543 do C. STJ – Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 80% dos valores pagos – Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Indenização apta a indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem – Devolução que se dará de imediato, em parcela única, sendo descabido o seu parcelamento – III – Impossibilidade de incidência da Lei n° 13.786/2018 – Legislação que não se aplica aos contratos firmados antes da sua vigência - Precedentes do C. STJ e deste E. TJ – IV - Pagamento do sinal/arras que constitui parte do preço - Impossibilidade de sua retenção integral - Valor que integra o montante a ser restituído ao autor –*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

*Contrato de compra e venda que se refere a lote de terreno, sem edificação, o qual não poderia gerar frutos para a vendedora, durante o período de ocupação – **Impossibilidade de exigir indenização pelo uso/fruição do bem** – V - Cobrança de comissão de corretagem que é considerada devida em tese fixada no REsp nº 1599511/SP, julgado em sede de recurso repetitivo pelo C. STJ, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – Hipótese em que o contrato firmado não indica, de forma clara e transparente, a responsabilidade do comprador pelo pagamento da comissão de corretagem – Descabida a retenção do referido valor - Precedentes deste E. TJ - VI – Honorários advocatícios fixados por apreciação equitativa – Autor que pretende sua majoração, ao patamar de 10 a 20% sobre o valor da condenação – Aplicação do entendimento dado no REsp nº 1746072/PR pela 2ª Seção do C. STJ - Honorários advocatícios majorados para 15% sobre o valor da condenação, nesta quantia já incluídos os honorários recursais, nos termos do art. 85, §11, do NCPC, quantia que remunerará de forma justa e digna os patronos das partes, levando-se em conta o grau de zelo e a complexidade da causa - Sentença parcialmente reformada - Apelo da ré parcialmente provido e apelo do autor provido". (TJSP; Apelação Cível 1000495-65.2020.8.26.0474; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 30/07/2021; Data de Registro: 30/07/2021)*

O valor, porém, deverá ser devolvido imediatamente, sendo inviável à ré invocar a Lei 13.786/2018 para a devolução parcelada, conforme entendimento sumulado do TJSP. Apurado o montante, este receberá correção pelo índice contratual (IGPM/FGV) desde cada desembolso, bem como juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado (Tema 1002 de Recurso Repetitivo do STJ).

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para rescindir o contrato celebrado entre as partes, condenando a ré à restituição de 80% do montante pago, descontado o que for pago de impostos, taxas e multas devido à Municipalidade que porventura estejam abertos (cláusula 3.7, "c" - fls. 87), com correção monetária desde o desembolso pelo índice contratual, bem como juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. JULGO O FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, art. 487, I, do CPC/2015.

Tendo em vista que o autor decaiu de parte mínima do pedido, custas e eventuais despesas pela parte requerida, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Em caso de apelação, intime-se a parte apelada às contrarrazões, e após



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
5ª VARA CÍVEL  
AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

certificado o valor do preparo, subam os autos ao E. Tribunal.

Com o trânsito em julgado, e nos termos do § 1º do art. 1286, das NSCGJ, **intimem-se as partes** de que eventual cumprimento de sentença deverá tramitar em formato digital, por meio de peticionamento eletrônico intermediário (Comunicado CG nº 1789/2017, parte I), dispensado o traslado de peças do processo digital principal (art. 1.285, NSCGJ), devendo, contudo, ser instruído com cálculo atualizado do débito.

Nada sendo requerido em 30 dias, os autos principais serão arquivados provisoriamente (Código 61614) ou, se formado o incidente, arquivados definitivamente (código 61615), nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, parte II, itens 4 ou 6.

P.I.C.

São José dos Campos, 26 de março de 2024.