



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000671-11.2024.8.26.0666, da Comarca de Artur Nogueira, em que são apelantes WILSON NUNES PEREIRA e MARLEIDE AQUINO SOUZA PEREIRA, é apelado SL2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7713

Apelação: 1000714-21.2023.8.26.0459

Apelantes: WILSON NUNES PEREIRA e MARLEIDE AQUINO SOIUZA PEREIRA

Apelada: SL2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Comarca: 1ª Vara de Pitangueiras

MM. Juiz: ANDRE ACAYABA DE REZENDE

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização. Compra e venda de imóvel.

Autores pretendem a rescisão de contrato de compra e venda de lote sem edificação. Sustentam que não têm mais interesse na continuidade do contrato; e querem a rescisão com restituição de 90% da quantia paga. Alternativamente, querem que o percentual de retenção seja de 85% ou 80% do valor pago.

Respeitável sentença de parcial procedência. Julgado declarou a rescisão do contrato; e, condenou a empresa ré a restituir de forma parcelada o equivalente a 80% das parcelas pagas. Honorários de sucumbência fixados por equidade em R\$1.500,00, considerando a sucumbência recíproca.

Recurso dos autores. Apelantes entendem que a restituição do valor parcelado afronta a Súmula 02, deste Egrégio Tribunal; a Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça; e a tese definida na análise do Tema 577 desta mesma Corte. Querem a devolução dos valores em parcela única; e a condenação da ré ao pagamento integral das verbas de sucumbência, com honorários fixados em percentual sobre o valor da condenação.

Restituição que deve se dar de forma parcelada. Inteligência do artigo 32-A § 1º, da Lei 6.766/79 alterado pela Lei 13.786/18. Precedente. Contrato celebrado na vigência da nova legislação. Inaplicabilidade do entendimento sedimentado pela Súmula 02, deste Egrégio Tribunal; e da Súmula 543 originada da tese firmada no tema 577 pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, por terem sido fixadas as teses antes da mencionada lei.

Verbas de sucumbência. Autores que decaíram de parte mínima, pois acolhido o pedido de rescisão contratual; e,

o pleito alternativo de devolução de 80% das parcelas pagas, com improcedência apenas da pretensão de restituição em parcela única. Ônus da sucumbência que devem ser suportados integralmente pela empresa ré. Aplicação do artigo 86 § único, do Código de Processo Civil. Arbitramento dos honorários que deve se dar em 10% sobre o valor atualizado da condenação (restituição que será de R\$ 28.000,00 com atualização), com base no disposto no artigo 85 § 2º, do Código de Processo Civil.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de rescisão de contrato de compra e venda de lote cumulada com pedido de restituição de quantia paga proposta por **WILSON NUNES PEREIRA e MARLEIDE AQUINO SOIUZA PEREIRA** contra **SL2 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Narram os autores que firmaram com a empresa requerida contrato de compra e venda de terreno e que não têm mais interesse na continuidade. Pretendem a rescisão com restituição de 90% da quantia paga. Alternativamente, querem que o percentual de retenção seja fixado em 85% ou 80% do montante desembolsado.

Sobreveio respeitável sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato, condenando a empresa requerida a restituir 80% da quantia desembolsada de forma parcelada. Julgado considerou a sucumbência recíproca; e condenou cada parte a pagar ao adverso os honorários de sucumbência fixados por equidade em R\$ 1.500,00 (p. 276/282).

Inconformados, os requerentes interpuseram recurso de apelação sustentando que a restituição de forma parcelada está em dissonância com a Súmula 02, deste Colendo Tribunal de Justiça de São Paulo; com a Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça; e com a tese definida na análise do Tema 577 pela mesma Corte. Pugnam pela devolução dos valores em parcela única; e pela condenação da ré ao pagamento integral das verbas de sucumbência, com honorários fixados em percentual sobre o valor da condenação (p. 285/300).

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 304/311).

Recurso tempestivo, sem recolhimento do preparo em razão da gratuidade (p. 166/167).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta provimento parcial.

A restituição dos valores pagos pelos adquirentes deve ser feita de forma parcelada, como constou do julgado recorrido.

O contrato foi celebrado em 23 de agosto de 2018 (p. 48/63), com aditivo contratual que estabeleceu nova forma de pagamento e de atualização das parcelas assinado em 15 de agosto de 2022 (p. 64/67).

Com a assinatura do aditivo contratual em 2022, aplica-se o artigo 32-A § 1º, da Lei 6.766/79, alterado pela Lei 13.786/18 para permitir a devolução de forma parcelada em caso de resolução do contrato por fato imputado ao adquirente.

Não tem aplicação os entendimentos sedimentados pela Súmula 02 deste Egrégio Tribunal; e pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça na tese firmada na análise do tema 577 que deu origem à Súmula 543 (que vedam a devolução de forma parcelada) porque editadas muitos anos antes da vigência da Lei 13.786/18 (que autoriza a restituição em parcelas).

Neste sentido:

EMENTA: AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESILIÇÃO DE CONTRATO C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Sentença de procedência parcial. Recurso de ambas as partes. Pretensão da ré de majoração e pretensão da autora de minoração do percentual de retenção. DESCABIMENTO: Entendimento do E. STJ de que a retenção de valores pode ser de 10% a 25%, dependendo das peculiaridades de cada caso. Retenção do percentual de 20% da quantia paga mostra-se adequada para a compensação dos custos administrativos, ainda que o contrato tenha sido firmado na vigência da Lei nº 13.786/18. Sentença mantida neste aspecto. DEVOLUÇÃO DOS VALORES DE FORMA PARCELADA – Pretensão da ré fundamentada no art. 32-A, § 1º da Lei nº 13.786/2018. ADMISSIBILIDADE: Contrato firmado na vigência da lei nº 13.786/2018. Resolução por fato imputável aos adquirentes, que deixaram de efetuar pagamentos e desistiram de prosseguir com a avença. Possibilidade de restituição em até 12 parcelas. Precedentes desta C. Turma. IPTU - Pretensão da ré apelante de determinação da dedução do valor referente ao pagamento de IPTU. NÃO CONHECIMENTO: A pretensão recursal não merece ser conhecida, devido à ausência de interesse porque o Juízo não decidiu sobre esse ponto, que sequer foi arguido em contestação, sob pena de indevida supressão de instância. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. Pretensão dos autores apelantes de fixação por equidade. ADMISSIBILIDADE EM PARTE. Sucumbência recíproca bem reconhecida pelo juízo, tendo em vista que os autores não tiveram todos os seus pedidos atendidos. Fixação por equidade não é possível, pois restrita às hipóteses do art. 85, § 8º do CPC, contudo, a fixação em 10% sobre o valor da condenação, equivale a aproximadamente R\$170,00. Cabível a fixação com base no valor da causa, mantida a alíquota de 10%. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA. RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP - Apelação Cível 1009641-95.2022.8.26.0269 - Relator: Israel Góes dos Anjos - 18ª Câmara de Direito Privado - 27/09/2023).

EMENTA: PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DOS AUTORES CONTRA A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE TAXA DE FRUIÇÃO – APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO (LEI 13.786/2018) QUE DISPÕE SOBRE EVENTUAL FRUIÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA – TERRENO NÃO EDIFICADO – RECURSO PROVIDO. I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada incapacidade financeira dos adquirentes; II – Embora seja aplicável a Lei do distrato em razão do contrato ter sido realizado após sua vigência, não há que se falar em desconto de taxa de fruição, vez que se trata de compra de um lote, um terreno sem edificação, não podendo ser calculada taxa de ocupação no caso em questão. PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CELEBRAÇÃO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI DO DISTRATO (LEI 13.786/18) – DEVOLUÇÃO DOS VALORES DECORRENTES DA RESCISÃO DE FORMA PARCELADA – POSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO NESTA PARTE. O Art. 32-A introduzido pela Lei 13.786/18 à Lei nº 6.766/79 dispõe, em seu inciso II, que a restituição do valor indicado na sentença deve ocorrer em até 12 parcelas mensais, no período de 12 meses contados da rescisão. O contrato foi celebrado entre as partes após o início da vigência da citada Lei, que deve ser aplicada, vez que traz regulação específica para resolução contratual por fato imputado ao adquirente, sendo publicada muitos anos após a Súmula 02 do TJSP (TJSP - Apelação Cível 1007676-38.2021.8.26.0198 - Relator: Paulo Ayrosa - 31ª Câmara de Direito Privado - 30/09/2022). (destaquei).

EMENTA: Ação de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel – Lotes de terreno – Desistência dos compradores – Negócios celebrados após a Lei nº 13.786/2018 – Parcial procedência – Inconformismo da ré – Cláusula penal prevista no contrato deve ser afastada por implicar desvantagem exagerada aos consumidores – Se admitida, a retenção pretendida ensejaria perda de tudo o que foi pago pelos autores em um dos contratos e restituição de saldo inferior a 34% dos valores pagos em relação ao outro contrato – Penalidade manifestamente abusiva que comporta redução – Possibilidade de ajuste equitativo (art. 413, CC) – Jurisprudência desta Câmara tem adotado percentual de retenção correspondente a 25% dos valores pagos em situações semelhantes, parâmetro que se revela razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório – Inaplicabilidade da Súmula 543 do STJ – Devolução de quantias deve observar forma e prazos previstos na nova lei de distrato – Parcial provimento do recurso (TJSP - Apelação Cível 1000846-83.2021.8.26.0577 - Relator: Mário Daccache - 29ª Câmara de Direito Privado - 12/09/2023).

Por outro lado, com razão os recorrentes no tocante a distribuição dos ônus da sucumbência que devem ser suportados integralmente pela empresa requerida.

Dos pedidos formulados na inicial, os autores decaíram apenas da pretensão de devolução dos valores pagos em parcela única, pois o pleito de rescisão contratual; e a pretensão alternativa de devolução de 80% dos valores pagos foram acolhidos.

Assim, deve ser considerado o decaimento mínimo dos requerentes, incidindo o disposto no artigo 86 § único, do Código de Processo Civil e, consequentemente, a empresa requerida deve arcar com o pagamento integral das verbas de sucumbência.

Em relação aos honorários, ficam arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da condenação que tem o valor inicial de R\$ 27.000,00 (ou 80% de R\$ 35.000,00, quantia desembolsada pelos autores – p. 37, especificamente), com base no artigo 85 § 2º, do Código de Processo Civil, observado que o Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao analisar o Tema 1.076 sedimentou entendimento de que apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório, o que não se verifica no caso concreto.

Neste contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO ao recurso para carrear à apelada os ônus da sucumbência de forma integral com base no artigo 86 § único, do Código de Processo Civil, ficando os honorários de sucumbência fixados em dez por cento (10%) sobre o valor atualizado da condenação, com base no artigo 85 § 2º, do mesmo código.**

DARIO GAYOSO

Relator