



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279229

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001970-73.2023.8.26.0596, da Comarca de Serrana, em que são apelantes CAMPO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, é apelada TEREZINHA ABREU DE MATOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4993

Apelação nº: 1001970-73.2023.8.26.0596

Comarca: Serrana (1ª Vara)

Apelantes: Campo Verde Empreendimento Imobiliário Ltda. e Desenvolvimento Imobiliário S/A. (rés)

Apelada: Terezinha Abreu de Matos

Juiz(a) prolator(a): *Viviane Decnop Freitas Figueira*

APELAÇÃO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO ANULATÓRIA DE DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL LOTEADO, NÃO EDIFICADO, CUMULADA COM PEDIDOS DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE DEVOLUÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS. CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). INICIATIVA DO COMPRADOR.

NULIDADE DO DISTRATO BEM RECONHECIDA, COM ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL E EQUACIONAMENTO DO PERCENTUAL DO VALOR A SER DEVOLVIDO, DE ACORDO COM OS PRECEDENTES DA JURISPRUDÊNCIA.

1. Ação julgada procedente em primeira instância, para anular o distrato firmado entre as partes e declarar a rescisão do compromisso de compra e venda, com imposição de devolução de 80% do valor pago.
2. Recurso das rés desacolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora: 3.1. Não prospera a arguição de prescrição, pois o pedido de anulação do distrato decorre da pretensão à resolução contratual, sujeita ao prazo prescricional decenal. 3.2. A nulidade do distrato é justificada pela ausência de previsão de restituição dos valores pagos, contrariando o Código de Defesa do Consumidor. 3.3. Contrato firmado antes da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão por iniciativa do comprador. A empresa vendedora pode reter 20% a título de retribuição pelo período de ocupação e reembolso dos prejuízos derivadas da frustração do negócio. Retenção que engloba todas as despesas. Solução que não viola o Código de Defesa do Consumidor porque observado o princípio da razoabilidade.
4. Recurso das rés desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 136/138, integrada pela r. decisão dos embargos declaratórios de fls. 149/151, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** ação anulatória de distrato contratual, cumulada com pedidos de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel e de devolução das quantias pagas (terreno em loteamento urbano residencial), estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para anular o distrato realizado entre as partes e declarar a rescisão do contrato e condenar as requeridas à devolução, em única parcela (Súmula nº 2 do TJSP), de 80% dos valores desembolsados pela parte autora, corrigidos desde cada pagamento, com juros de mora a partir da citação.

Em razão da sucumbência, condeno as rés a arcarem com as custas e honorários advocatícios da parte contrária, estes fixados em 10% do valor a ser restituído, com fundamento no artigo 85, § 2º, do CPC.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.”

Embargos de declaração foram parcialmente acolhidos nos seguintes termos:

“(…) Assim, termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre os valores a serem restituídos pela ré deve ser fixado a partir do trânsito em julgado da sentença, visto que não há se falar em mora anterior da requerida que não deixou de cumprir a obrigação.

(...)

Posto isso, conheço dos embargos de declaração de fls. 141/143 e os ACOLHO PARCIALMENTE, nos termos supra, a fim de sanar a omissão indicada, mantendo, no mais, a sentença tal como proferida”.

Recurso das rés sustentando, *em síntese*, a impossibilidade do distrato contratual, posto que se trata de *ato jurídico e perfeito*. Defendem que a pretensão da autora está *prescrita*, porque o distrato foi firmado em *setembro/2017*, *mas* a ação foi ajuizada após o prazo prescricional *trienal*. *Pede*, em *caráter eventual*, que a *retenção* deve ser *fixada em 25% dos valores pagos* pela autora, e que o ônus sucumbencial seja *atribuído integralmente* à requerente (fls. 156/164).

Contrarrazões a fls. 174/183.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 169/170).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. Dos fatos/síntese da demanda:

2.1. A autora firmou contrato de *compromisso de compra e venda de lote urbano loteado*, datado de 02/06/2014, tendo por objeto o lote 11, quadra “I”, do loteamento *Residencial Campo Verde*, em Iracemápolis, mas em razão de dificuldades financeiras pretendeu o *distrato*, que foi formalizado em 14.09.2017 (fls. 78/79).

Ocorre que o instrumento *não previu a restituição dos valores pagos pela requerente*, tendo a autora afirmado que *a ré reteve a integralidade do montante* por ela desembolsado, em face do que pretende a *anulação do distrato e a restituição dos valores pagos*.

2.2. Judicializada a divergência, a ação foi *julgada procedente*, com o que não se conformam as rés. ***Sem razão, no entanto.***

3. Da alegada insuficiência de preparo:

Inicialmente, não se reconhece insuficiência do preparo manifestada pela apelada nas contrarrazões (fls. 175/178), porque o valor recolhido, correspondente a R\$ 1.694,50, está em conformidade com o disposto pelo artigo 4º, inciso II, da Lei Estadual nº 11.608/2003.

4. Prescrição:

Não prospera a arguição de prescrição porque o pedido de anulação do distrato *decorre da pretensão à resolução contratual*, sujeita ao *prazo prescricional decenal* previsto no artigo 205 do Código Civil, que não fluiu.

Nesse sentido o seguinte precedente do *C. Superior Tribunal de Justiça*:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO . NÃO CONFIGURADA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. SUMULA N . 7/STJ. REINTEGRAÇÃO E INDENIZAÇÃO. STATUS QUO ANTE. SÚMULA N . 83/STJ. 1. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que deve ser aplicada a regra geral de prescrição decenal, conforme art. 205 do Código Civil, às hipóteses de responsabilidade civil decorrente de descumprimento de contrato de compra e venda . Hipótese em que não consumada a prescrição. 2. Acolher a pretensão recursal quanto ao termo inicial do prazo prescricional demandaria o necessário revolvimento de matéria fática, inviável em recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula n. 7/STJ . 3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador. Precedentes. Súmula n . 83/STJ. 4. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel em questão. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no REsp: 2008186 SP 2022/0179366-1, Relator.: Ministro **HUMBERTO MARTINS**, Data de Julgamento: 11/09/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/09/2023)

5. Da anulação do distrato. Medida acertada:

Defende a autora a nulidade do termo de distrato do

compromisso de compra e venda (fls. 78/79), porquanto não teria recebido qualquer valor desembolsado.

De fato, o artigo 51 do *Código de Defesa do Consumidor* prevê a nulidade absoluta de cláusulas contratuais relacionadas ao fornecimento de produtos e serviços que, entre outros aspectos, retirem do consumidor a *possibilidade de reembolso dos valores já pagos*, nos casos previstos na legislação; imponham obrigações consideradas desproporcionais e abusivas, que coloquem o consumidor em situação de extrema desvantagem ou contrariem os princípios da boa-fé e da equidade; e estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor (incisos II, IV e XV).

Já o art. 53 do mesmo código dispõe que “*nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado*”.

Assim, é inconteste que, *no caso dos autos*, a autora foi impedida de obter a devolução de parte do valor pago pela aquisição do imóvel, contrariando o princípio da boa-fé que deve nortear as relações negociais, *o que induz a anulação do distrato administrativo*.

6. Da resolução do contrato:

6.1. *A autora confessa que por dificuldades financeiras não conseguiu adimplir o contrato, de forma que foi ela quem deu causa à frustração do negócio, respondendo pelos prejuízos causados à loteadora.*

6.2. Cumpre observar que a lide tem por objeto compromisso de compra e venda de imóvel *firmado em 02/06/2014* (fls. 12/18), *antes* portanto do advento da Lei nº 13.786, de 27.12.2018, (*Lei do Distrato*) o que induz a *inaplicabilidade de referida lei* ao caso tratado nestes atos, em face do *princípio da irretroatividade das leis*.

Como o contrato objeto da demanda é *irrevogável e irretratável* (item 19; fls. 17), a consequência do inadimplemento é que *a autora responda pelos prejuízos causados às rés*, e a jurisprudência do *Tribunal de Justiça de São Paulo* e do *Superior Tribunal de Justiça*, firmada anteriormente à edição da Lei nº 13.786, de 27.12.2018 (inaplicável ao caso dos autos, como já pontuado) é no sentido de que *em caso de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel vendido em prestações, a empresa vendedora deve devolver 80% das quantias pagas a título de preço do imóvel*, devidamente corrigidas, podendo reter 20% a título de *retribuição pelo período de ocupação e reembolso de despesas derivadas da frustração do negócio*.

6.3. Nesta perspectiva, a retenção de 20% do valor pago *abrange todos os prejuízos derivados do inadimplemento*, solução que *não viola o Código de Defesa do Consumidor* porque observado o *princípio da razoabilidade*, sem contar que referido instrumento

normativo visa *proteger o consumidor*, não lhe proporcionar enriquecimento ilícito.

Assim, os encargos *previstos no contrato* ficam reduzidos para *20% do valor pago*, parâmetro jurisprudencial bem consolidado, que foi bem observado na r. sentença.

7. *Precedente:*

Oportuno destacar que em caso semelhante assim já decidiu esta *Câmara*:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual com pedido de devolução das quantias pagas. Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Resilição. SENTENÇA. Retenção pela acionada de 25 % (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Devolução da diferença atualizada desde os desembolsos e com juros moratórios a contar da citação. RECURSO. Insurgência do compromissário-comprador. Pretensão recursal à retenção de 10%, incidência dos juros a contar do trânsito em julgado e reconhecimento de sucumbência recíproca. MÉRITO. Acolhimento parcial. **Retenção de 20%. Montante que se revela razoável para indenizar as despesas geradas.** Entendimento do C. STJ nesse sentido. CORREÇÃO MONETÁRIA. Termo inicial. Incidência a partir de cada desembolso. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Sucumbência recíproca. Sentença de parcial procedência dos pedidos reformada em parte. RECURSO PROVIDO EM PARTE (TJSP; Apelação Cível 1063315-71.2021.8.26.0576; Relator (a): **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2024; Data de Registro: 26/03/2024; **destaque na citação**).

8. Da sucumbência atribuída à ré:

Não prospera o pedido de atribuição do ônus sucumbencial à autora, porque a disciplina da sucumbência se rege pelo *princípio da causalidade*. Levando-se em conta que houve *resistência injustificada da ré ao equacionamento da lide*, deve responder integralmente pela sucumbência.

9. **Em síntese**, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios devidos pelas rés ao patrono da autora para 15% (*quinze por cento*) do valor da condenação, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC.

Proponho que se considerem *prequestionados* e *levados em conta no julgamento* (Doutrina da causa decidida), todos os dispositivos reguladores da matéria controvertida na demanda aplicáveis ao caso, a despeito de que tal providência – *a rigor* – seria desnecessária porque, de acordo com o art. 1.025, do *Código de Processo Civil*, *consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados para fins de prequestionamento*.

PAULO ALONSO

Relator