



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000283368

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034087-19.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CENTRAL PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados MARIA DE FATIMA MELÃO DOS SANTOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e FERNANDO JOSÉ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 25 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1034087-19.2024.8.26.0100.

Apelante: Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Maria de Fatima Melão dos Santos da Silva e Fernando José da Silva.

Ação: Rescisão de Contrato c.c. Restituição de Valores Pagos.

Origem: 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros.

Juiz de 1ª instância: Dr. Paulo Baccarat Filho.

Voto nº 14.849.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Se o IGP-DI serviu para indexar, ao menos no plano abstrato, as prestações do ajuste, a se identificar a nítida proteção dos interesses do polo fornecedor, à luz da necessária simetria que decorre do indeclinável equilíbrio imposto por norma constitucional e em benefício dos aderentes, viável se mostra também a sua aplicação, por equidade/analogia, para a hipótese de rescisão. Raciocínio simétrico que modulou a construção, pelo STJ, do seu Tema Repetitivo 971. Preparo recolhido com base no benefício econômico pretendido no recurso. Possibilidade. Precedentes desta Corte. Vínculo obrigacional não submetido à disciplina da Lei nº 13.786/18. Sentença mantida. Honorários sucumbenciais fixados. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 96/99, não declarada (fls. 108), cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu a restituir 80% dos valores pagos, corrigidos pelo IGP-DI e com juros de mora (1% a.m.) do trânsito em julgado.

Busca ele a reforma do *decisum* monocrático no intuito de afastar o IGP-DI não foi definido, pelos litigantes, como fator de correção monetária para o caso de rescisão, mas apenas como indexador das parcelas do contrato (fls. 111/128).

Tempestiva e preparada (fls. 132/133), vieram aos autos contrarrazões (fls. 137/142).

É a síntese do necessário.

Prima facie, é plenamente possível o recolhimento do preparo com base no benefício econômico pretendido no recurso¹; logo, à míngua de impugnação aritmética específica acerca da proporção adotada, há de sobressair o montante recolhido, a afastar a ideia de complementação.

Além disso, se o ajuste originário data de 06.06.2011 (fls. 28), exsurge claro que o vínculo obrigacional **não está submetido à disciplina da Lei nº 13.786/18**, de 27.12.2018, a qual introduziu o art. 32-A na Lei nº 6.766/79.

Ressalte-se, no mérito, que a relação jurídica *sub examine* é nitidamente de consumo e, por isso, impõe-se sua análise dentro do microssistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90, sobretudo quanto à vulnerabilidade material e à hipossuficiência processual dos consumidores.²

Fixadas tais premissas, não vinga o apelo, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite³ seja ela mantida.⁴

Com efeito, se o IGP-DI serviu para indexar – ao menos no plano abstrato – as prestações do contrato (item I.a – fls. 31), a se identificar a nítida proteção dos interesses do polo fornecedor, à luz da necessária simetria que decorre do indeclinável equilíbrio imposto por norma constitucional⁵ e em benefício dos aderentes, viável se mostra também a sua aplicação – por equidade/analogia – para a hipótese de rescisão.

¹ TJSP, AC 1020017-65.2022.8.26.0100, rel. Edson Luiz de Queiroz, j. 14.02.2023; AC 1096560-46.2021.8.26.0100, rel. Alexandre Coelho, j. 16.08.2022; AC 9005915-40.1997.8.26.0014, rel. Fermino Magnani Filho, j. 17.05.2022; AI 1009341-25.2020.8.26.0554, rel. Lavínio Donizetti Paschoalão, j. 11.11.2021; ED 1005545-06.2020.8.26.0011, rel. Ramon Mateo Júnior, j. 05.11.2021; AC 1123584-25.2016.8.26.0100, rel. Rogério Morillo Pereira Cimino, j. 06.03.2020; AC 0009886-47.2014.8.26.0191; rel. Hamid Bdine, j. 09.08.2017.

² CDC, art. 4º, I, c.c. 6º, VIII.

³ STJ, AgInt no AREsp 1.075.290/SC, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 15.03.2018; REsp 662.272/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04.09.2007.

⁴ RITJSP, art. 252: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

⁵ CF, arts. 5º, XXXII.

Raciocínio simétrico modulou a construção, pelo STJ, do seu Tema Repetitivo 971, típico para a cláusula penal prevista no ajuste apenas para o inadimplemento do adquirente.

De se manter hígida, portanto, a r. sentença combatida, da lavra do Dr. Paulo Baccarat Filho.

Arca o réu com metade das custas e as despesas processuais e os honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00⁶ (fls. 99), com atualização da sentença (16.12.2024) e juros de mora, legais⁷, do trânsito em julgado⁸, ou em 20% da condenação, **o que for maior**.

Ex positis, pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁹, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁶ CPC, art. 85, §§ 2º e 8º.

⁷ 1% a.m. até 27.08.2024 e a partir daí na forma dos arts. 389, par. ún., c.c. 406, §§ 1º e 3º, do CC.

⁸ CPC, art. 85, § 16.

⁹ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.