



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285797

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001480-11.2022.8.26.0459, da Comarca de Pitangueiras, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOARES SS LTDA, são apelados MARCIEL OLIVEIRA DE JESUS (JUSTIÇA GRATUITA) e ILDA MOREIRA DEMGENSKI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001480-11.2022.8.26.0459

Apelante : Empreendimentos Imobiliários Soares Ss Ltda.
Advogados : Gabriel de Aguiar (Fls: 170) e outro.
Apelados : Marciel Oliveira de Jesus (Justiça Gratuita) e outro.
Advogados : Boris Aidam Gonçalves Pereira (Fls: 16) e outros.

Comarca: Pitangueiras

Voto nº 20036

gdv

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. Rescisão contratual por desistência dos compromissário-compradores (autores). Sentença de parcial procedência que declarou rescindido o contrato, condenando a ré à restituição dos valores atualizados pagos pelos autores, observando-se, em liquidação de sentença: **A)** as deduções referentes a: **i)** 20% do valor atualizado pago em indenização pelas arras, taxas administrativas e cláusula penal; **ii)** impostos e contribuições na forma do inciso IV, art. 32-A, da Lei 6.766/79; e **iii)** encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; **iv)** comissão de corretagem; e **B)** a restituição do valor devido em até 12 parcelas, respeitando o prazo de carência de 180 dias após o prazo de conclusão das obras ou, caso já concluídas, a restituição deverá ocorrer em até 12 meses após o trânsito em julgado. Determinando que sobre a restituição incidirá correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, a contar dos pagamentos, bem como juros de mora a partir do trânsito em julgado. **Inconformismo da requerida.** Pretensão de aplicação de valor mensal correspondente a fruição do imóvel no importe de 0,75% ao mês; desconto de 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e reforma das verbas sucumbenciais. Acolhimento em parte. Em que pese aplicável a Lei 13.786/18, caracterizada a abusividade no caso concreto, do percentual de retenção de “10% do valor atualizado do contrato”. Razoável a majoração do percentual de retenção para 25% da quantia paga (conforme atual orientação do Superior Tribunal de Justiça), valor retido que engloba a taxa de fruição. Entendimento desta C. Câmara. Sentença reformada para majorar o percentual de retenção para 25% do valor atualizado pago em indenização pelas arras, taxas administrativas e cláusula penal, bem como, adequando a condenação sucumbencial. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 117/120 que, julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar o contrato rescindido e condenar a ré à restituição dos valores atualizados pagos pelos autores, observando-se, em liquidação de sentença: “**A)** as deduções referentes a: **i)** 20% do valor atualizado pago em indenização pelas arras, taxas administrativas e cláusula penal; **ii)** impostos e contribuições na forma do inciso IV, art. 32-A, da Lei 6.766/79; e **iii)** encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente; **iv)** comissão de corretagem; e **B)** a restituição do valor devido em até 12 parcelas, respeitando o prazo de carência de 180 dias após o prazo de conclusão das obras ou, caso já concluídas, a restituição deverá ocorrer em até 12 meses após o trânsito em julgado.”

Sobre o valor a ser restituído determinou a incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, a contar dos pagamentos, bem como juros de mora legais a partir da citação.

Ainda, condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), na forma do art. 85, § 8º, do Código de Processo Civil.

Foram opostos embargos de declaração pelas partes (fls. 123/128 e 132/133).

Rejeitados os embargos de declaração de fls. 132/133, ofertados pelos autores, ante a pretensão meramente infringente; e acolhidos em parte os embargos declaratórios de fls. 123/128, ofertados pela ré, para “*determinar a incidência dos juros moratórios legais a contar do trânsito em julgado da sentença, conforme o entendimento sedimentado no julgamento do Tema 1002 do C. Superior Tribunal de Justiça*” (fls. 138).

Inconformada, **recorre a requerida** (fls. 141/157), pugnando pela reforma do decidido, salientando que a Lei do Distrato foi a opção legislativa para as hipóteses de rescisão contratual, e ela deve ser observada, devendo ser imputadas as

penalidades contratuais. Pugna pela reforma, devendo ser reconhecido valor correspondente a fruição do imóvel, no importe mensal de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, ainda, pugna pela aplicação do desconto de 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal. Ainda, pretende a reforma da r. sentença no tocante a condenação das verbas de sucumbência.

Contrarrazões (160/167), postulando a reforma da r. sentença e negado provimento ao recurso da requerida.

É o relatório.

De início, deixo de analisar os requerimentos dos apelados, formulados em contrarrazões, visto que essa peça é destinada à impugnação dos fatos alegados pelo recorrente. Assim, é certo que se existisse interesse na reforma da sentença proferida em primeiro grau, a parte apelada deveria ter buscado satisfazer seus interesses pelas vias recursais adequadas, quais sejam, recurso de apelação ou recurso adesivo.

Denota-se dos autos que em 04/08/2021, as partes celebraram contrato de compra e venda do lote 3, quadra 8, Loteamento Jardim Santa Felicidade, Pitangueiras/SP e que alegando não possuir mais condições de arcar com as prestações do contrato, propuseram a presente demanda.

Assim, observa-se que o contrato celebrado entre as partes ocorreu já sob a égide da Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), entretanto, ressalvada minha posição de que a aplicação das penalidades impostas na referida lei não implicam na existência de cláusulas abusivas e contrárias ao Código de Defesa do Consumidor, filio-me ao entendimento majoritário desta C. 35ª Câmara segundo o qual a aplicação literal da Lei 6.766/79, no caso concreto, violaria o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê ser abusiva qualquer cláusula que implique na retenção total de valores do consumidor.

Dessa forma, a aplicação das retenções previstas em contrato,

colocariam o consumidor em manifesta desvantagem exagerada, pois nada receberia com a rescisão contratual.

Assim, no caso concreto, a retenção do percentual de 25% se mostra mais adequada para compensar as despesas decorrentes do contrato rescindido e está em consonância com o entendimento majoritário desta C. Câmara.

Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré e recurso adesivo dos autores. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, importa em perda total das parcelas pagas pelo consumidor, em afronta ao art. 53 do CDC. Situação que justifica a redução, limitando o percentual máximo total de retenção dos valores pagos. Retenção razoável de 25% dos valores pagos. Precedentes do STJ. Os valores a serem devolvidos deverão ser corrigidos desde a data de cada desembolso. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1002755-89.2022.8.26.0072; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 29/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA – Rescisão do contrato por iniciativa do consumidor – Devolução da quantia paga - Retenção de 25%, que abrange todos os valores adimplidos - Juros de mora – Termo inicial – Trânsito em julgado – Entendimento conforme e. STJ (Tema 1002) - Honorários advocatícios – Adequação - Ação parcialmente procedente – Recurso da ré parcialmente provido - Apelo dos autores desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000528-39.2021.8.26.0274; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023)

Promessa de compra e venda de imóveis. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Ilegitimidade passiva da corretora reconhecida. Corretora que não responde pela devolução dos valores pagos pelo preço do imóvel. Extinção do feito em relação a corré WAM mantida. Rescisão do contrato por iniciativa do promissário comprador. Direito a devolução dos valores pagos com abatimento para cobrir os gastos de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor. Súmula 543 do STJ e Súmula 1 deste Eg. Tribunal. Percentual de retenção de 25% desse montante. Fixação que está em consonância com a jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça e desta C. Câmara. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1005212-17.2021.8.26.0400; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2023; Data de Registro: 28/04/2023)

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual e restituição de valores. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Inconformismo da parte ré.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Incompetência territorial em razão da existência de cláusula de eleição de foro. Descabimento. Relação de consumo entre as partes. Possibilidade de ajuizamento da ação no foro do consumidor ou no domicílio da ré. Pedido de suspensão do processo em razão do IRDR nº 0009560-46.2017.827.0000 do TJTO. Suspensão que não se aplica às demandas do TJSP. Contrato de compromisso de compra e venda de imóvel. Irretroatividade da Lei nº 13.786/2018, inaplicável ao caso. Sentença que resolveu o contrato, condenando a ré a restituir 80% do valor pago. Restituição dos valores pagos com retenção de parte do preço. Possibilidade. Súmulas nº 1 e nº 2 deste Eg. Tribunal de Justiça. Majoração do percentual de retenção para 25% que não viola os direitos do consumidor (artigo 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor). Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Percentual razoável a indenizar o vendedor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Taxa de fruição. Ausência de comprovação da efetiva ocupação do comprador. Precedente jurisprudencial. Sentença que fixou o termo inicial de incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão. Correção monetária a partir de cada desembolso. Sucumbência recíproca. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000087-59.2021.8.26.0306; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de José Bonifácio - 2ª Vara; Data do Julgamento: 06/02/2023; Data de Registro: 07/02/2023)

Ainda, em relação a cobrança da taxa de fruição, também em razão da ausência de edificação ou de destinação econômica do imóvel, entende esta C. Câmara que o percentual de retenção de 25% dos valores adimplidos, acima fixado, engloba, inclusive, a pretendida cobrança de taxa de fruição, neste sentido:

Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de lote. Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de quantia. Sentença extinção sem resolução do mérito em relação a corré e de procedência em relação a outra ré. Pretensão à parcial reforma manifestada pela ré. Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, coloca os consumidores em desvantagem exagerada. Percentual de retenção mantido em 25%, englobando inclusive fruição. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000225-24.2022.8.26.0651; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valparaíso - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Contrato firmado antes da vigência da Lei 13.786/18. Resilição unilateral por iniciativa do compromissário comprador. Súmula 1 do TJSP. Restituição imediata e parcial das parcelas pagas. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Abandono do percentual flutuante de 10% a 25%, com adoção do percentual fixo de retenção de 25%, englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao compromitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do compromissário comprador. Taxa de fruição. Lote de terreno não edificado. Impossibilidade de cobrança. Jurisprudência do STJ. Honorários advocatícios sucumbenciais bem fixados. Sentença mantida. Recursos não providos. (TJSP; Apelação Cível 1000643-85.2022.8.26.0222; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão

Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guariba - 2º Vara Judicial; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de Registro: 02/10/2023)

Quanto a repartição da sucumbência, comporta acolhimento o recurso da requerida, vez que não houve sucumbência mínima da parte autora, pois além do percentual de retenção, os autores decaíram quanto a forma parcelada dos valores pagos e a retenção das despesas incidentes no imóvel. Assim, as verbas sucumbenciais devem ser repartidas entre as partes.

Assim, ante a sucumbência recíproca, razoável que cada parte arque com 50% das custas e despesas processuais, com a fixação dos honorários advocatícios dos patronos dos autores e da requerida em 10 % do valor atualizado da condenação, para cada um.

Ante o exposto, o recurso comporta parcial provimento, para majorar o percentual de dedução constante do item “i” do julgado para 25% do valor atualizado pago em indenização pelas arras, salientando que a restituição dos valores deve ser realizada nos moldes da r. sentença, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde os respectivos desembolsos e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde o trânsito em julgado da decisão. Essa forma de correção monetária deverá ser seguida até 29/08/2024 e, a partir 30/08/2024 a correção monetária deverá ser calculada pelo IPCA e os juros de mora pela Taxa Selic deduzido o IPCA.

Ainda, cada parte deverá arcar com 50% das custas e despesas processuais, bem como, honorários advocatícios do patrono da parte contrária, fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, para cada uma, observada a gratuidade processual.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação Numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

ANA MARIA BALDY
Relatora