



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000287225

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002303-17.2022.8.26.0222, da Comarca de Guariba, em que são apelantes/apelados RESIDENCIAL PRADÓPOLIS – SPE LTDA. e LOTEAMENTO PRADÓPOLIS SPE LTDA, são apelados/apelantes FELIPE HENRIQUE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), JÉSSICA CRISTINA COSTA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), LILIAN DE JESUS GONÇALVES SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e RAFAEL DE JESUS (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 adesivo e deram provimento em parte ao recurso de apelação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002303-17.2022.8.26.0222

Aptes/Apdos: Residencial Pradópolis – Spe Ltda. e Loteamento Pradópolis Spe Ltda

Apdos/Aptes: Felipe Henrique da Silva, Jéssica Cristina Costa da Silva, Lilian de Jesus Gonçalves Silva e Rafael de Jesus

Comarca: Guariba

Juiz(a) de primeiro grau: FABIANO MOTA CARDOSO

Voto n. 5916

Ementa: Apelação - Compromisso de venda e compra de imóvel - Lote - Rescisão - Desistência por parte dos promissários compradores - Negócio celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18 - Sentença de procedência, que determinou a devolução de 75% da quantia paga pelos consumidores.

Recurso das rés – Pretensão para majoração do percentual de retenção, para 30% do preço pago, e indenização pela fruição do imóvel – Sem razão - Relação de consumo - Inexistência de derrogação do diploma protetivo - Caso em que a modificação do percentual de retenção, para maior, resultaria em patente desvantagem aos compradores (arts. 51, IV e §1º, II e III e 53, caput do CDC), porquanto implicaria a perda de valor significativo, gerando benefício exclusivo em favor das rés, ao mesmo tempo em que deixaria os consumidores em situação de desvantagem exagerada - Ademais, o imóvel, com a rescisão, voltará ao patrimônio das apelantes, que poderão comercializá-lo novamente - Mitiga-se, nesse cenário, a incidência do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, com as alterações da Lei Federal nº 13.786/2018 - Precedentes desta Corte.

Retenção de 25% da quantia paga pelos consumidores que

está em harmonia com o entendimento do STJ e deste colegiado - Percentual que atende os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, e, por isso, fica estabelecido.

Juros e correção monetária - A correção monetária deverá partir do desembolso, ao passo que os juros legais incidirão a contar do trânsito em julgado - Precedentes desta Corte e do STJ.

Taxa de fruição - Impossibilidade de cobrança, em se tratando de lote que não possui edificação - Precedentes desta C. Câmara e do STJ.

IPTU - Eventuais débitos dessa natureza poderão ser compensados - Esse encargo nasce com a disponibilização do imóvel e dura até a reintegração das rés na posse do imóvel.

Honorários de sucumbência - Base de cálculo - Modificação para que sejam calculados sobre o valor da condenação, e não sobre o da causa.

Recurso adesivo - Redução da retenção para 10% do preço pago - Rejeição pelos fundamentos já externados.

Sentença parcialmente reformada - Desprovisionamento do recurso adesivo, e provimento, em parte, da apelação, apenas para alteração da base de cálculo dos honorários de sucumbência.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 202/208, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido, para: “a) *declarar rescindido o contrato particular de venda e compra celebrado*

entre as partes referente ao lote nº 22, da quadra 09, do loteamento "Nova Pradópolis", localizado na cidade de Pradópolis-SP; b) condenar a parte requerida à devolução de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores nominais pagos pela parte requerente, relativos às parcelas do financiamento do imóvel (abatidos os valores decorrentes de eventuais débitos de impostos, taxas e despesas de consumo relativas ao período em que estivera na posse do bem, valores esses a serem apurados em sede de cumprimento de sentença), com correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela, pela variação da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta decisão”.

Inconformadas, a rés apelam e buscam a reforma do pronunciamento judicial. Para tanto, alegam: *i)* que a devolução de 75% do preço pago lhes causa inequívoco prejuízo. Os clientes pagaram R\$ 21.842,07, o que eleva a restituição, que será corrigida e com juros. Os adquirentes é que se enriquecerão ilicitamente; por isso, entendem necessária a revisão do percentual de retenção. A sentença desconstituiu todas as disposições contratuais pactuadas entre as partes. O montante de retenção não será suficiente para ressarcir os custos administrativos e perdas e danos, especialmente porque nele já se incluiu a fruição devida. Deve ser respeitada a força obrigatória dos contratos. Não se recusa à devolução, mas defende a necessidade de observância do contrato; *ii)* que é devida a condenação dos apelados ao pagamento de indenização pelo tempo de fruição do imóvel. Não é correta a inclusão desse prejuízo, no percentual de retenção já determinado. Invoca a

súmula nº 1º, deste TJSP. Subsidiariamente, pugna pela retenção de 30% do preço pago, para fazer frente às perdas e danos; *iii)* que os honorários de sucumbência devem ser calculados sobre o proveito econômico, e não valor da causa. Ao final, pedem o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 232/240.

Em recurso adesivo (fls. 241/247), os autores alegam que: i) o percentual de retenção seja reduzido para 10%, considerando que o lote não é edificado, as apeladas não comprovaram gastos suportados e é possível a dedução das vendas desfeitas com imposto de renda e outros tributos. Pedem o provimento.

Resposta ao apelo adesivo nas fls. 251/258.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores firmaram com a ré contrato preliminar para aquisição do lote nº 22, da quadra 9, do loteamento Nova Pradópolis. Até o momento realizaram o pagamento de R\$ 21.842,07. Porém, não possuindo mais condições financeiras, solicitaram a rescisão do contrato.

O debate recursal consistem em definir: *i)* qual o percentual devido de retenção pelas rés; *ii)* se é cabível a condenação dos adquirentes de indenização pela fruição do imóvel, ou se tal prejuízo já está inserido no *quantum* a ser restituído.

Pois bem.

Em regra, a rescisão do contrato provoca efeitos *ex tunc*, tornando as partes ao estado anterior. O vendedor devolve o preço e o comprador devolve a coisa. Por isso é que, rescindida a avença, a ré deverá devolver os valores adimplidos pelos autores, ressalvada, na hipótese, a retenção de 25% do total pago, **a uma porque não deu causa à rescisão, e, a duas, porque esse percentual é suficiente ao ressarcimento das despesas administrativas que suportou.**

A propósito, “o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por desistência imotivada pelo comprador, não havendo nenhuma particularidade que justifique a redução, deve prevalecer a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento”¹.

É verdade que a Lei Federal nº 13.786 de 27/12/2018, em casos como o presente, autoriza a retenção de até 10% do valor total do contrato pela vendedora.

Entretanto, cotejando o caso específico dos autos também com as disposições do CDC, a incidência do art. 32-A da Lei Federal nº 6.766/79, com redação da Lei nº 13.786/2018 resultaria em patente desvantagem aos promissários compradores (arts. 51, IV e §1º, II e III e 53, *caput* do CDC), porquanto implicaria a perda de valor significativo, gerando benefício exclusivo em favor da promitente vendedora, ao mesmo tempo em que deixaria os consumidores em

¹AgInt no AREsp nº 2.001.296/RS; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; T4 - Quarta Turma, Data de julgamento: 25/4/2022; DJe 27/04/2022.

situação de desvantagem exagerada.

Não se olvide que o imóvel, com a rescisão, voltará ao patrimônio da ré, que poderá comercializá-lo novamente. Mitiga-se, nesse cenário, a cláusula contratual, de viés abusivo. Nesse sentido, precedentes desta Corte:

“Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos. Compra de venda de imóvel. Desistência da compradora. Contrato firmado já sob a égide da Lei nº 13.786/18. Incidência do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 mitigada, sob pena de gerar o enriquecimento ilícito da Ré. Valor pago inferior ao quanto disposto na cláusula penal (pág. 23). Rescisão que não deve gerar dívida à compradora. Lote que será novamente comercializado. Retenção corretamente determinada. Sentença de parcial procedência mantida. Honorários sucumbenciais majorados para 15% do valor da causa (art. 85, § 11, do CPC). Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1007195-36.2021.8.26.0114, da Comarca Campinas; 3ª Câmara de Direito Privado; rel. des. João Pazine Neto; j. 25/08/2021).

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença de parcial procedência. Apelo das rés. Preliminares de incompetência e ilegitimidade passiva afastadas. Mérito. Autor que desistiu da aquisição do lote após cerca de 2 anos. Rés que insistem na aplicação das cláusulas contratuais, com retenção de 10% do valor total do contrato, além da taxa de fruição. Pactuação em consonância com o previsto na Lei nº 13.786/2018 (“Lei do Distrato”). Cláusulas contratuais, no

entanto, manifestamente abusivas, sendo, portanto, nulas. Pagamento de poucas parcelas do contrato pelo consumidor. Aplicação do ajustado que, no caso, ensejaria em perda integral das parcelas pagas, em afronta ao previsto no art. 53, do CDC. Inadmissibilidade. Retenção de 25% dos valores pagos em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Precedentes da Corte. Taxa de ocupação ou fruição indevida, por se tratar de terreno não edificado. Precedente do C. STJ. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1020476-67.2022.8.26.0100, da Comarca de São Paulo; 27ª Câmara de Direito Privado; rel. des. Alfredo Attié; j. 23/10/2022).

Ressalto que “o percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente-comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras”².

Mas a ré está autorizada a descontar eventuais valores de IPTU pendentes de pagamento, débitos condominiais e outros de natureza *propter rem*, porquanto de responsabilidade deles, promissários compradores, durante o período no qual tiveram o imóvel à disposição.

Esses encargos nascem com a disponibilização do imóvel e dura até desocupação pelos autores.

Sobre a taxa de fruição, é entendimento desta C.

²REsp 1056704/MA, Rel. Min. Massami Uyeda, 3ª Turma, DJe 04/08/2009.

Câmara³ de que é indevida quando o objeto do contrato for lote sem benfeitorias, tal qual a presente hipótese.

Da mesma forma, é pacífico no C. STJ que, “tratando-se de terreno sem edificação e não havendo prova de realização de qualquer benfeitoria no lote, bem como ausente qualquer comprovação de prejuízo efetivo, não há que se falar em indenização a título de fruição do imóvel (REsp 1.863.007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 23/3/2021, DJe 26/3/2021)”⁴.

O valor a que os autores têm direito deverá ser pago de uma só vez, consoante orientação já sedimentada no Eg. TJSP, consubstanciada no enunciado da súmula 2: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

O desfecho que se dá ao caso está, igualmente, em harmonia com entendimento firmado pelo C. STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel

³Apelação Cível nº 1002881-43.2022.8.26.0201, da Comarca de Garça; Relatora: Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023.

Apelação Cível nº 1003871-03.2022.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga; Relator: Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2022; Data de Registro: 21/11/2022.

⁴AgInt no REsp 1940543/SP - Agravo Interno no Recurso Especial 2021/0140395-4; T4 - Quarta Turma; relator Ministro Raul Araújo (1143); Data de julgamento: 10/10/2022; Data da Publicação: DJe 21/10/2022.

submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento” (Súmula nº 543).

Os juros legais partem do trânsito em julgado e a correção monetária do desembolso.

“É assente no Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que, em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por desistência dos adquirentes, na qual os promitentes compradores pretendem a restituição das parcelas pagas de maneira diversa da cláusula penal pactuada, o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado a decisão condenatória”⁵.

De tudo isso, nada justifica a alteração do percentual retenção fixado na sentença em 25% do preço pago, que é adequado ao caso e está em harmonia com ao entendimento jurisprudencial sobre o tema. Tampouco é capaz de ensejar enriquecimento indevido para quaisquer das partes.

Cabe, porém, uma pequena alteração.

De fato, os honorários de sucumbência devem ser calculados sobre o valor da condenação, que corresponde ao valor líquido a ser restituído aos autores, depois de abatidas eventuais despesas sobre imóvel, do período que lá estiveram.

⁵AgInt no REsp 1780870 / SP - Agravo interno no Recurso Especial 2018/0304054-1; relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143); Órgão Julgador T4 - Quarta Turma; Data do Julgamento 20/08/2019; Data da Publicação/Fonte DJE 09/09/2019.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O valor da causa, por ser critério subsidiário, não pode ser utilizado como base de cálculo dos honorários na espécie, que serão calculados sobre a condenação.

Pelo exposto, meu voto nega provimento ao recurso adesivo e dá parcial provimento à apelação, para alterar a base de cálculo dos honorários de sucumbência, nos termos explicitados.

Ausente fixação de honorários em favor das rés, não cabe falar em majoração. De outro lado, acolhida em parte a apelação, descabe a elevação dos honorários advocatícios, conforme tese fixada pelo STJ, no tema nº 1.059.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator