



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000293779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010708-49.2021.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, é apelada ELENILDA DOS SANTOS.

ACORDAM, em 23ª 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 Exmos. Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 26 de março de 2025

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 9.298

Apelação Cível nº 1010708-49.2021.8.26.0037

Comarca: Araraquara – 5ª Vara Cível

Apelante: Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelada: Elenilda dos Santos

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 20%. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA PARA LOTE SEM EDIFICAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação interposta por Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda. contra sentença que, em ação ajuizada por Elenilda dos Santos, declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda, condenando a devolução de 80% dos valores pagos, autorizada a dedução do IPTU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) definir o percentual de retenção sobre os valores pagos pela compradora; (ii) estabelecer a possibilidade de cobrança de taxa de fruição em lote de terreno sem edificação; e (iii) verificar a adequação da distribuição dos ônus sucumbenciais e dos honorários advocatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O percentual de retenção deve ser majorado de 20% para 25%. A cobrança de taxa de fruição é descabida em lotes sem edificação, conforme entendimento pacífico do STJ e do TJSP, considerando a ausência de efetiva utilização econômica do bem pelos compradores.

A devolução das parcelas pagas deve ocorrer em parcela única, conforme Súmula 2 do TJSP e Súmula 543 do STJ, para preservar o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa.

Mantém-se a sucumbência recíproca, tendo em vista que ambas as partes tiveram êxito parcial em seus pleitos. Os honorários advocatícios devem ser calculados sobre o valor da condenação, no caso da ré, e sobre o valor pleiteado e não acolhido, no caso da autora, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Não cabe majoração dos honorários advocatícios em sede recursal, pois o apelo da parte interessada foi apenas parcialmente provido, nos termos da jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O percentual de retenção sobre os valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel pode ser fixado em 25% nos casos em que não há edificação no lote.

Em caso de rescisão contratual, a devolução dos valores pagos deve ocorrer em parcela única, salvo disposição contratual expressa em sentido diverso, respeitando o disposto na Súmula 543 do STJ.

Honorários advocatícios devem ser calculados sobre o valor da condenação para a parte vencida e sobre o valor pleiteado e não acolhido para a parte parcialmente sucumbente, conforme art. 85, §2º, do CPC.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 53; CPC, arts. 85, §2º, e 1.007, §2º; Súmulas 2 e 3 do TJSP; Súmulas 543 do STJ.

Jurisprudência relevante citada:

STJ, AgInt no AREsp 2.597.051/GO, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 16/12/2024.

STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2.110.844/SP, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 19/08/2024.

TJSP, Apelação Cível 1026212-19.2021.8.26.0224, Rel. Mário Daccache, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 31/07/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a r. sentença de fls. 337 a 342, que, na ação ajuizada por ELENILDA DOS SANTOS, julgou parcialmente procedentes os pedidos para “(1) decretar a resolução do compromisso de compra e venda e (2) condenar a ré na devolução, de uma única só vez (Súmula 2 do TJ/SP), de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pela autora, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado (Resp nº 1.617.652/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/09/2017, Dje 29/09/2017), autorizada a dedução do IPTU”. Pela sucumbência recíproca, as partes foram condenadas a arcar, em partes iguais, com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Inconformada, apela a ré às fls. 345 a 355. Argumenta que a sentença deve ser reformada, pois o percentual de retenção fixado em 20% é insuficiente para cobrir as despesas administrativas e os prejuízos causados pela indisponibilidade do imóvel durante o período contratual. Solicita que o percentual de retenção seja majorado para 25%, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e a Súmula 543,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

que estabelecem esse percentual como adequado para indenizar o vendedor pelas despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Além disso, a apelante requer a fixação de uma taxa de ocupação mensal de 0,5% a 1,0% sobre o valor atualizado do contrato de compra e venda, desde a data da imissão na posse do imóvel, em agosto de 2014, até a efetiva devolução do bem. A empresa argumenta que essa taxa é devida independentemente de haver edificação no lote, com base no princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, conforme entendimento do STJ e do Tribunal de Justiça de São Paulo. Alega que a rescisão contratual foi solicitada pela apelada sem motivo justificado e que a empresa cumpriu integralmente todas as obrigações contratuais. A apelante destaca que a manutenção da sentença de primeira instância causará prejuízos significativos, especialmente em um momento de crise econômica nacional, dificultando a recolocação do imóvel no mercado. Requer a reforma da sentença para majorar o percentual de retenção dos valores pagos para 25% e arbitrar a taxa de ocupação mensal de 0,5% a 1,0% sobre o valor atualizado do contrato, desde a data da imissão na posse até a devolução do imóvel.

Contrarrazões às fls. 375 a 386.

Subiram os autos a esta Instância por força do recurso interposto pela ré.

Opuseram-se as partes ao julgamento virtual (fls. 391 e 393).

O v. Acórdão de fls. 396 a 404, julgado pelo des. Virgílio de Oliveira Júnior, não conheceu do recurso, em razão da matéria.

O recurso foi distribuído livremente à 7ª Câmara de Direito Privado (fls. 408), que suscitou conflito de competência (fls. 409 a 413).

O conflito de competência foi acolhido para declarar a competência da 23ª Câmara de Direito Privado (fls. 417 a 427).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Elenilda dos Santos celebrou, com a Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda., contrato de promessa de compra e venda de lote



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

urbano na cidade de Araraquara-SP, em 15.08.2014 (fls. 32 a 38).

Apesar de pago aproximadamente R\$90.000,00 dos R\$136.718,10, a autora requereu a rescisão contratual.

O pedido foi julgado parcialmente procedente, nos seguintes termos:

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente ação, para (1) decretar a resolução do compromisso de compra e venda e (2) condenar a ré na devolução, de uma única só vez (Súmula 2 do TJ/SP), de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pela autora, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado (Resp nº 1.617.652/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 26/09/2017, Dje 29/09/2017), autorizada a dedução do IPTU. Torno definitiva a tutela de urgência concedida "initio litis"(fls. 211/212). Arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação. Cada parte arcará com os honorários do patrono do adversário, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas, meio a meio, entre as partes.

Apela a ré pleiteando, em síntese, a majoração do percentual de retenção dos valores pagos para 25% e arbitramento da taxa de ocupação mensal de 0,5% a 1,0% sobre o valor atualizado do contrato, desde a data da imissão na posse até a devolução do imóvel.

O presente recurso merece parcial provimento.

A resolução do contrato é cabível, como bem reconheceu a sentença.

Diante da resolução contratual, a compromissária compradora tem direito à devolução de parte dos valores pagos, uma vez que a perda integral dos valores pagos é indevida, consoante o *caput* do art. 53 do CDC:

Art. 53. 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Os valores devem ser pagos à vista, de acordo com a Súmula 2 deste E. TJSP e com a Súmula 543 do STJ:

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.

Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel 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.

Mas parte da quantia não é ressarcida, uma vez que devem ser descontadas as despesas com administração e propaganda feitas pelo compromissário vendedor, conforme estabelecido na Súmula 1 do TJSP:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Nessa toada, a compromissária vendedora tem direito a reter parte dos valores pagos. O percentual, no entanto, não tem previsão legal, já que o percentual de 25% previsto pela Lei Federal nº 4.591/1964 (art. 67-A, II) foi incluído por lei posterior à celebração do contrato em debate (Lei Federal nº 13.786/2018). De outro lado, é pacífico na jurisprudência do STJ que o percentual de retenção deve ser de até 25% sobre o valor total pago:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ATÉ 25% POR PARTE DA VENDEDORA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP, da Relatoria da Ministra Isabel Gallotti, estabeleceu, no tocante à cláusula penal fixada no contrato, nas hipóteses de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por inadimplemento do comprador, que o percentual de retenção pelo vendedor pode ser de até 25% do total da quantia paga. Precedente: EAg 1.138.183/PE, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Segunda Seção, julgado em 27/06/2012, DJe de 04/10/2012" (AgInt no AREsp 1.568.920/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2020, DJe de 25/03/2020).

2. A análise da extensão da sucumbência de cada uma das partes, para fins de aplicação do art. 86 do CPC/2015, pressupõe reexame de material fático, inviável na instância especial por óbice da Súmula 7/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.597.051/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJe de 20/12/2024);

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO PELO INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. É orientação deste Superior Tribunal de Justiça que deve prevalecer o percentual de retenção de 25% - ou percentual reduzido em casos justificados - dos valores pagos pela parte adquirente, suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e compensá-lo pelo rompimento unilateral do contrato. 2. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ). 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.104.313/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024).

No mesmo sentido, julgados deste E. Tribunal:

Ação de rescisão contratual com reintegração de posse e perdas e danos – Promessa de compra e venda de unidade imobiliária (lote) – Mora dos compradores, que ensejaram a presente demanda – Parcial procedência – Inconformismo da autora – Possibilidade de rescisão contratual e restituição de parte do que foi desembolsado – **Percentual de retenção elevado a 25%, a fim de observar o padrão jurisprudencial adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, seguido por esta Câmara – Percentual razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório** – Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição – Lote de terreno não edificado que impede a efetiva fruição do bem – Sucumbência recíproca – Distribuição de custas e fixação de honorários sucumbenciais adequada – Parcial provimento do recurso.

(TJSP; Apelação Cível 1026212-19.2021.8.26.0224; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2024; Data de Registro: 31/07/2024; sem destaques no original);

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ NO SENTIDO DE POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE ATÉ 25% DAS PARCELAS PAGAS - RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS DENTRO DA RAZOABILIDADE NO CASO CONCRETO - CONTRATAÇÃO NO MESMO ATO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA E SERVIÇO DE CORRETAGEM - VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM PREVIAMENTE INFORMADO - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO – RECURSOS NÃO PROVIDOS.

(TJSP; Apelação Cível 1032351-46.2023.8.26.0602; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2024; Data de Registro: 12/07/2024; sem destaques no original);

AÇÃO DE RESCISÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUTORES - NEGÓCIO - DESISTÊNCIA - quantias pagas - DEVOLUÇÃO - RÉ - PRETENSÃO - Retenção DE 50% - AFASTAMENTO - LEI 13.786/18 - INAPLICABILIDADE - INSTRUMENTO FIRMADO EM DATA ANTERIOR - IRRETROATIVIDADE - **RETENÇÃO DE 25% - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES DO STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM - PAGAMENTO - EXPRESSA PREVISÃO - DIREITO DE INFORMAÇÃO - RÉ - ATENDIMENTO - TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM CASO DE RESCISÃO UNILATERAL - CABIMENTO - ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM RECURSO REPETITIVO (RESP 1.599.511/SP) IPTU E DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL - DESCONSIDERAÇÃO DA DATA DO "HABITE-SE" - RESP nº 1.345.331/RS - DEVOLUÇÃO - PERTINÊNCIA. apelo DAS PARTES PARCIALMENTE provido.**

(TJSP; Apelação Cível 1031953-24.2021.8.26.0100; Relator (a): Tavares de Almeida; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2022; Data de Registro: 21/06/2022; sem destaques no original).

No caso concreto, cabível a elevação da taxa de retenção de 20% para 25%, no intuito de observar o padrão jurisprudencial adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

Em relação à taxa de fruição, o C. STJ entende que NÃO cabe taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, como é o caso do imóvel ora em debate. Confira-se:

“(…)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Conforme a orientação sedimentada no âmbito desta Corte, 'na hipótese de desfazimento de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado por interesse exclusivo dos adquirentes, é indevida a condenação dos consumidores ao pagamento de taxa de ocupação/fruição' (AgInt no REsp n. 1.941.068/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/9/2021, DJe 29/9/2021)".

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.110.844/SP, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

De acordo com o contrato, o bem objeto da promessa de compra e venda era um lote urbano sem edificação. Logo, não há taxa de fruição.

Neste sentido, julgados deste E. Tribunal:

Embargos de Declaração. Omissões sanadas. Em se tratando de lote de terreno sem edificação a taxa de fruição é indevida. **O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento no sentido de que "é descabido o pagamento da taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.75/SP) e "mesmo que tenha havido posterior construção pelo promitente-comprador, uma vez que a resolução não enseja nenhum enriquecimento deste ou empobrecimento do vendedor" (AgInt no REsp n. 2.025.121/SP). Razoável a fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos.** Devolução que deverá ser feita em parcela única, nos termos da Súmula 2 deste TJSP. Embargos acolhidos, com efeitos modificativos.

(TJSP; Embargos de Declaração Cível 1000821-51.2022.8.26.0572; Relator (a): Morais Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Joaquim da Barra - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024; sem destaques no original);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores - Inadimplemento do comprador - Retenção de parte dos valores pagos - Possibilidade - Prefixação das perdas e danos - Superior Tribunal de Justiça que reconhece possível a retenção em percentual entre 10% e 25% do valor pago - **Possível retenção de 20% do valor** - Súmulas nº 1,02 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo - Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça - Sinal - Valor que integrava o preço do imóvel - Caráter confirmatório - Descabimento da perda, sob pena de excesso, levando-se em conta a natureza e a finalidade do negócio - **Terreno sem edificação - Taxa de fruição - Descabimento - Sem efetiva ocupação, não há utilização econômica pelo comprador que justifique a cobrança da taxa de fruição** - Obrigação de pagamento de imposto, taxa e contribuição incidente sobre o imóvel, bem como contas de consumo - Sentença que sinaliza a possibilidade de retenção desses débitos - Vedação ao enriquecimento sem causa - Correção monetária - Aplicação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

índice de correção contratualmente previsto até a propositura da demanda – Após, valor que deverá ser corrigido pelo regime próprio dos débitos judiciais – Incidência dos índices estabelecidos pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça – Juros a partir do trânsito em julgado – Tese fixada em recurso repetitivo REsp 1.740.911. Apelação não provida.

(TJSP; Apelação Cível 1006487-40.2023.8.26.0526; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 20/08/2024; sem destaques no original);

Lote de terreno. Rescisão por iniciativa do comprador. Distrato que não prevalece pela insignificância da devolução. **Sentença determinou retenção de 20% e o Tribunal adota a diretriz do STJ (25%) e confirma que em terreno sem edificação não cabe indenização por fruição.** Provimento, em parte, apenas para majorar o percentual de retenção de 20% para 25%, mantida, no mais, a sentença.

(TJSP; Apelação Cível 1016401-77.2022.8.26.0037; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2024; Data de Registro: 07/02/2024; sem destaques no original).

De rigor, pois, a reforma parcial da r. sentença, somente para elevar o percentual de retenção de 20% para 25%.

Dessa forma, o acolhimento do pedido deve ser mantido como parcial e a sucumbência deve ser recíproca, tal qual disposto pela sentença, já que ambas as partes sucumbiram em parte de seus respectivos pedidos.

Em relação aos honorários advocatícios, a sentença fixou-os sobre o valor atualizado da condenação. Assim, devem ser fixados sobre o valor da condenação, no caso dos honorários a serem pagos pela ré, e sobre o valor pleiteado e não acolhido, quanto aos honorários devidos pela autora, nos termos do §2º do art. 85, do CPC, conforme será apurado em sede de cumprimento de sentença.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao apelo.

Para viabilizar eventual acesso às vias especial e extraordinária, considera-se prequestionada toda a matéria, pois para que se tenha por configurado o pressuposto do prequestionamento, afigura-se suficiente que o tribunal de origem haja debatido e decidido a questão constitucional ou federal controvertida, sendo prescindível a menção expressa aos dispositivos legais pretensamente violados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/11, do Órgão Especial deste Tribunal, observado o teor do Comunicado nº 87/2024.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA