



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296792

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016346-90.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante SETPAR ZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são apelados CELSO SEBASTIÃO PINTO e ROSELY OLIVEIRA DA SILVA PINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1016346-90.2024.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 1ª VARA CÍVEL

APELANTE: SETPAR ZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

APELADOS: CELSO SEBASTIÃO PINTO E OUTRO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). DOUGLAS BORGES DA SILVA

VOTO Nº: 7067

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual c.c. restituição parcial da quantia paga. Os autores firmaram contrato de compromisso de venda e compra de imóvel, mas não desejam manter o vínculo contratual, requerendo a rescisão e a restituição de 90% dos valores pagos. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarando resolvido o contrato por culpa dos autores e condenando a requerida à restituição de 85% dos valores pagos. Recurso interposto pela ré visando à aplicação do artigo 32-A da Lei nº 13.786/2018, com a retenção de 10% sobre o valor do contrato, a dedução de valores pagos a título de corretagem e tributos incidentes sobre o imóvel, bem como a condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da (i) aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) e (ii) pretensão da requerida de aplicação integral da norma, com retenção de 10% do valor do contrato, inclusão de despesas como taxa de corretagem e tributos incidentes sobre o imóvel, e atribuição do ônus sucumbencial à parte autora, com fundamento no princípio da causalidade. III. Razões de Decidir: A aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso impede a prevalência de cláusulas que imponham ônus excessivo ao consumidor, como a retenção de 10% do valor do contrato. A sentença reconheceu a abusividade da multa pactuada, considerando a devolução do imóvel e a necessidade de restabelecer o equilíbrio entre as partes, vedando o enriquecimento sem causa. Inexiste informação do pagamento da comissão de corretagem do negócio. Ante a não imissão na posse dos autores, impõe-se o reconhecimento da responsabilidade da parte requerida pelo adimplemento das obrigações de natureza propter rem. Ademais, verifica-se que, em sua contestação, a ré se opôs expressamente ao pedido de restituição parcial das parcelas

pagas, o que evidencia a existência de controvérsia entre as partes e afasta a aplicação do princípio da causalidade para fins de imputação do ônus sucumbencial à parte autora. IV. Dispositivo e Tese: Recurso não provido. Sentença mantida com observação de que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ). Tese de julgamento: 1. A aplicação integral da cláusula penal correspondente a 10% do valor atualizado do contrato revela-se abusiva, por contrariar os princípios do Código de Defesa do Consumidor, especialmente quanto ao equilíbrio contratual e à vedação ao enriquecimento sem causa. 2. O IPTU e as demais despesas de caráter propter rem são de responsabilidade daquele que detém a posse do imóvel. Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela requerida para 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.”. (v. 7067)

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA** proposta por **CELSE SEBASTIÃO PINTO E OUTRO** em face de **SETPAR ZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. A r. sentença (fls. 135/142) segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Trata-se AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA entre as partes acima identificadas.

Os autores alegaram, em síntese, que firmaram contrato de compromisso de venda e compra de imóvel descrito na inicial com a parte ré em 17/08/2019, porém não mais desejam manter o vínculo contratual. Requereram tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e para que a ré se abstenha de promover apontamentos em cadastros de proteção ao crédito. Pediram, ao final, a rescisão contratual e a restituição de 90% dos valores pagos. Juntou documentos.

Deferi a gratuidade de justiça e a tutela de urgência em parte.

Citada, a parte requerida contestou. Sustentou, em linhas gerais, que a resolução contratual se dá por culpa dos autores, de forma que a restituição de valores deve se dar nos moldes contratuais, com a fixação, ainda, de indenização pelo período de indisponibilidade do imóvel (taxa de ocupação). Juntou documentos.

Houve depósito judicial pela parte ré do valor incontroverso.

Colheu-se réplica.

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera.

É o relatório.

DECIDO. (...)

(...) Os autores pretendem a resolução do contrato de compra e venda de imóvel com a restituição dos valores pagos.

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, em votação unânime, definiu a seguinte tese no TEMA 1095 (REsp 1.891.498): "[e]m contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor."

Compulsando os autos, verifico que não houve comprovação do registro da garantia fiduciária. Consequentemente, inexistente a constituição em mora do devedor, possibilitando a rescisão do contrato, afastando-se, assim, a aplicação da lei especial da alienação fiduciária (Lei 9.514/1997).

Superada essa questão, é cediço ser possível o desfazimento do compromisso de compra e venda de imóvel a pedido do adquirente em razão da sua impossibilidade financeira de arcar com as obrigações pecuniárias assumidas ou por sua simples vontade é pacífica na jurisprudência. Trata-se de um

direito potestativo.

Vigoram, na espécie, as máximas da função social do contrato (Código Civil, art. 421) e da boa-fé objetiva (Código Civil, art. 422, e Código de Defesa do Consumidor, art. 4º, inciso III). (...)

(...) Na hipótese sob julgamento, há na realidade uma inversão dos papéis no que concerne à propositura da demanda.

De fato, ao invés de o vendedor postular em juízo a resolução do contrato, com espeque no art. 475 do Código Civil, o devedor inadimplente - ou em vias de ser tornar vem a juízo e postula o desfazimento da avença com fundamento na impossibilidade de arcar com as prestações do contrato.

Nesta seara, a questão mais tormentosa diz respeito ao quantum a ser restituído ao comprador.

Nesse particular, observo que o contrato foi firmado entre as partes em 17/08/2019, já sob a égide da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que entrou em vigor em dezembro de 2018, sem previsão de vacatio legis, dispondo em seus dispositivos sobre hipóteses admitidas de retenção como também prazos diferenciados para fins de devolução dos valores.

O instrumento contratual previu a restituição dos valores pagos pelo preço do lote, deduzidos: (a) os valores correspondentes à fruição do imóvel, no equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato; (b) 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato atualizado, a título de cláusula penal e despesas administrativas pela rescisão do contrato, inclusive arras ou sinal; (c) os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo(a) COMPRADOR(A); (d) os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão; (e) a comissão de corretagem, desde que integrada ao Preço do lote.

As previsões contratuais em tela estão em consonância ao

disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/79 (...)

(...) Vale salientar que mesmo em se tratando de contratos firmados sob a égide da Lei. 13.786/2018, a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo tem se alinhado no sentido de que os valores de retenção devem ser revistos para limitar o percentual máximo de retenção, quando os valores retidos resultarem em desvantagem exagerada ou perda integral dos valores pagos pelo consumidor, hipótese dos autos.

Isso porque, o Código de Defesa do Consumidor proíbe expressamente a retenção integral dos valores pagos pelo adquirente em caso de resolução dos contratos de compra e venda de imóvel (art. 53 do CDC) e considera nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, IV) e que subtraia do consumidor, a possibilidade de reembolso da quantia paga (inciso II do mesmo artigo).

Ademais, o art. 413 do Código Civil, tolhendo eventuais abusividades, determina que as cláusulas penais sejam reduzidas pelo juiz, se consideradas excessivas, de acordo com a natureza e a finalidade social e econômica do negócio. (...)

(...) Dessarte, considerada a inexistência de elementos técnicos que fundamente o percentual indicado no contrato; considerando peculiaridades do contrato, notadamente prazo de vigência no caso concreto, e característica do imóvel, consistente em um terreno não edificado, sendo certo que a requerida poderá voltar a comercializar o lote, o que reduzirá a perda financeira alegada; considerando que a aplicação integral da cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato) poderá acarretar patente enriquecimento sem causa por parte do empreendedor e significativo prejuízo financeiro ao consumidor, colocando-o em grande desvantagem, vulnerando os arts. 51, II, IV e 53, ambos do CDC, afasto a aplicação integral da mencionada cláusula contratual.

Uma vez afastada a penalidade em questão, é lícito ao órgão julgador reduzi-la equitativamente (art. 413 do Código Civil), o que no caso concreto se faz mediante a substituição da multa cheia por retenção de 15% do preço pago, suficiente para recompor os custos administrativos especialmente

porque guarda proporcionalidade com o tempo de vigência do contrato quanto mais longo, mais parcelas pagas e maior o montante de retenção, e vice-versa.

Por consequência, eventual condenação ao pagamento de multa contratual, e indenização por gastos administrativos e campanha publicitária ou honorários advocatícios implicaria em inaceitável bis in idem, causando o enriquecimento sem causa da parte requerida.

O sinal/arras prestado pela consumidora, pelo seu valor, circunstâncias e natureza do negócio jurídico, irretratável, refere-se a arras confirmatórias, que visam a tornar certa a concretização do negócio, não tendo validade a previsão que prevê sua perda. (...)

(...) Com relação à taxa de fruição, perfilho o entendimento no sentido de que é indevida pelo fato de se tratar de imóvel sem nenhuma edificação, motivo pelo qual não seria correta a penalização do comprador nesse sentido (conf. TJSP, Apelação Cível nº 1002236-64.2021.8.26.0197, Relator Enio Zuliani, julgado pela 4ª Câmara de Direito Privado em 11/12/2023, Apelação Cível n.º 1000624-51.2023.8.26.0123, Relator L. G. Costa Wagner, julgado pela 34ª Câmara de Direito Privado em 26/02/2024).(...)

(...) Observo que inexistente uma efetiva emissão na posse.

Logo, tendo em vista ser manifestamente abusiva a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação pelo pagamento de obrigações propter rem antes mesmo da emissão da posse, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, mostra-se incabível a pretendida dedução do montante a ser restituído dos débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, assim como de taxas associativas ou outras de igual natureza.

Por outro lado, inexistente informação do pagamento da comissão de corretagem do negócio. (...)

(...) O valor depositado em juízo (109/110) deverá ser

compensado sobre o valor a ser recebido pelos autores. (...)

(...) Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para: 1) declarar resolvido o contrato firmado por culpa dos autores; 2) condenar a parte requerida à restituição de 85% dos valores pagos pelos autores, nos termos alinhavados na presente fundamentação, com correção monetária pelo IPCA, a partir de cada desembolso, acrescido com juros de mora nos termos do art. 406 do Código Civil, contados desde o trânsito em julgado.

É vedada a compensação de honorários no caso de sucumbência parcial (art. 85, § 14º, CPC), razão pela qual condeno os autores no pagamento de 15% das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que arbitro, equitativamente, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC, em 10% sobre o valor da causa. A requerida, por sua vez, vencida em maior proporção, arcará com o pagamento de 85% das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que arbitro, com fulcro no art. 85, § 2º, do CPC, em 15% sobre o total da condenação. (...)”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela requerida às fls. 147/159, contrarrazões às fls. 165/169.

Às fls. 174/177, foi determinado à parte ré, ora apelante, o complemento do recolhimento do preparo recursal. Em cumprimento, foram juntados aos autos, à fl. 180, os documentos (guia DARE e comprovante de pagamento) de fls. 181/182.

Nas razões recursais de fls. 147/159, a parte requerida sustenta que a sentença deixou de aplicar integralmente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018, conhecida como “Lei do Distrato”, a qual prevê, de forma taxativa, os efeitos da rescisão contratual, inclusive quanto à retenção de valores e à devolução de quantias pagas. Alega que sempre esteve disponível para realizar a rescisão contratual de forma extrajudicial, sendo, portanto, desnecessária a propositura da ação, o que atrairia a aplicação do princípio da causalidade e afastaria sua

condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios. Defende que, tendo a parte autora manifestado interesse na rescisão, é legítima a retenção de 10% do valor do contrato, conforme o artigo 32-A da referida lei, além dos valores pagos a título de corretagem, tributos incidentes sobre o imóvel e eventuais despesas administrativas, fiscais e comerciais. Afirmar que a devolução integral das quantias pagas implicaria enriquecimento sem causa da parte autora, contrariando o disposto no contrato firmado entre as partes e o entendimento consolidado na Súmula nº 543 do STJ. A requerida argumenta que o contrato firmado é válido, regular e não apresenta qualquer vício de consentimento, sendo aplicável o princípio do pacta sunt servanda. Ressalta que não há abusividade nas cláusulas contratuais, as quais foram livremente pactuadas, tampouco se trata de contrato de adesão, já que a parte autora tinha plena liberdade de contratação, podendo inclusive optar por outro fornecedor no mercado imobiliário. **Por fim, requer a reforma da sentença para que sejam aplicadas integralmente as disposições da Lei nº 13.786/2018, autorizando-se a retenção dos percentuais legais sobre os valores pagos, bem como a condenação da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, com fundamento no princípio da causalidade, por ter sido ela a responsável pela propositura indevida da demanda.**

Recurso tempestivo e preparado.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 03/12/2024 (fl. 170), transferida para este Relator em 05/12/2024 (fl. 171), conclusa em 09/12/2024 (fl. 172). **Em petição de fl. 180, datada de 17/02/2025, a parte requerida, ora apelante, carrou aos autos o comprovante de complementação do preparo recursal.**

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é mantida.

Trata-se de “ação de rescisão contratual c.c. restituição parcial da quantia paga” proposta por CELSO SEBASTIÃO PINTO E OUTRO em face de SETPAR ZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. A r. sentença (fls. 135/142) julgou parcialmente procedentes os pedidos para: 1) declarar resolvido o contrato firmado por culpa dos autores; 2) condenar a parte requerida à restituição de 85% dos valores pagos pelos autores, com correção monetária pelo IPCA, a partir de cada desembolso, acrescido com juros de mora nos termos do art. 406 do Código Civil, contados desde o trânsito em julgado. Vedada a compensação de honorários no caso de sucumbência parcial (art. 85, § 14º, CPC), foram condenados os autores no pagamento de 15% das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados, equitativamente, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC, em 10% sobre o valor da causa. Recurso interposto pela parte requerida.

A parte requerida sustenta que a sentença deixou de aplicar corretamente a Lei nº 13.786/2018, que prevê a possibilidade de retenção de 10% do valor do contrato, além de despesas como corretagem e tributos. Alega que sempre esteve disposta a rescindir o contrato extrajudicialmente, razão pela qual invoca o princípio da causalidade para afastar a condenação em custas e honorários. Defende a validade do contrato, sem vícios, e afirma que não se trata de contrato de adesão. Requer a reforma da sentença para aplicação integral da legislação e a condenação da autora às despesas processuais.

Retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

Tese não acolhida.

No presente caso, observa-se que, nos termos da cláusula 6, alínea "b", do contrato (fl. 22), em havendo rescisão por iniciativa do comprador, será restituído eventual saldo positivo do valor pago, devidamente atualizado com base no índice contratualmente previsto para correção das parcelas, deduzindo-se

10% sobre o valor total do contrato atualizado, a título de cláusula penal e despesas administrativas decorrentes da rescisão, inclusive valores pagos a título de arras ou sinal. Contudo, considerando que a relação jurídica estabelecida entre as partes é regida pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, não se pode admitir a prevalência da referida cláusula contratual, por impor ônus excessivo à parte hipossuficiente.

Dessa forma, considerando a devolução do imóvel e a retenção das parcelas pagas, impõe-se o reconhecimento da abusividade da multa pactuada, à luz das particularidades do caso concreto, especialmente porque a rescisão contratual deve restabelecer o equilíbrio entre as partes, mediante o retorno ao status quo ante, vedando-se o enriquecimento sem causa.

Acertada a r. sentença em sua fundamentação: “*Dessarte, considerada a inexistência de elementos técnicos que fundamente o percentual indicado no contrato; considerando peculiaridades do contrato, notadamente prazo de vigência no caso concreto, e característica do imóvel, consistente em um terreno não edificado, sendo certo que a requerida poderá voltar a comercializar o lote, o que reduzirá a perda financeira alegada; considerando que a aplicação integral da cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato) poderá acarretar patente enriquecimento sem causa por parte do empreendedor e significativo prejuízo financeiro ao consumidor, colocando-o em grande desvantagem, vulnerando os arts. 51, II, IV e 53, ambos do CDC, afasto a aplicação integral da mencionada cláusula contratual.*”. (grifo nosso)

Nesse sentido;

“.... II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em analisar a legalidade da multa contratual de 10% e a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, bem como a possibilidade de novação da dívida. A autora busca a aplicação da multa prevista no contrato, enquanto os réus defendem a reforma da sentença para permitir a novação da dívida e

evitar a perda do imóvel. III. RAZÕES DE DECIDIR: Aplica-se o CDC ao caso em exame, uma vez que preenchidos os requisitos previstos nos arts. 2º e 3º da Lei 8.078/1990. Assim, reputam-se nulas, de pleno direito, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, assim consideradas aquelas que se mostrem excessivamente onerosas para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (CDC, art. 51, "caput", inciso IV, e § 1º, inciso III). No presente caso, tem-se que, por força da cláusula 23ª do contrato (fl. 20), em hipótese de rescisão judicial do contrato, os adquirentes seriam responsabilizados, ainda, pelo pagamento de multa equivalente a 10% sobre o valor da importância devida. Deste modo, considerando a devolução do imóvel e a retenção das parcelas pagas, imperioso reconhecer-se que a multa pactuada afigura-se, à luz do caso concreto, abusiva, especialmente se considerado que a rescisão contratual implica o retorno das partes ao "status quo ante", vedando-se o enriquecimento sem causa. O apelo dos réus, por outro lado, não merece prosperar. De acordo com a jurisprudência do C. STJ, a aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial exigiria, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários. É incontroverso que os réus inadimpliram, com parcela relevante do preço estabelecido em contrato, observando-se que os próprios devedores informam a existência de 120 prestações não pagas, havendo a existência de débito na ordem de R\$ 95.152,92, o que inviabiliza a aplicação da referida Teoria, independentemente da análise dos demais elementos contratuais. Ademais, é cediço que a novação da dívida exigiria a concordância do credor, o que não se faz presente no vertente caso.

IV. DISPOSITIVO: Negaram provimento aos recursos, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pelos réus, que passarão a corresponder ao importe de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/15, e da tese definida no Tema 1.059/STJ. Em relação à parte



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora, não há que se falar em majoração de tal verba sucumbencial, eis que a mesma não foi condenada a tal título no bojo da sentença. **(TJSP; Apelação Cível 1003248-34.2018.8.26.0322; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025).** (grifo nosso)

Retenção dos valores pagos a título de corretagem.

À fl. 21, item 3 do Quadro de Resumo/Complemento, assim consta: “3 – *Assessoria Imobiliária O custo vinculado à assessoria técnico-imobiliária incorrido para comercialização do imóvel foi assumido integralmente pela VENDEDORA.*”. (grifo nosso)

No caso em exame, observa-se que o próprio contrato, de forma expressa e destacada, atribuiu à vendedora a responsabilidade integral pelo pagamento da taxa de corretagem. **Assim, ausente qualquer previsão contratual imputando tal encargo ao promitente comprador, não há fundamento jurídico que justifique a retenção desse valor.**

Ademais, assim o D. Juízo sentenciante fez constar na r. sentença (fl. 141):” Por *outro lado, inexistente informação do pagamento da comissão de corretagem do negócio.*”.

Retenção dos tributos incidentes sobre o imóvel.

Tese não acolhida.

Isso porque a obrigação de pagar o imposto possui natureza *propter rem* e, portanto, vincula-se ao bem e ao sujeito que mantém relação jurídica de direito material com a coisa, não havendo nos autos comprovação de que os autores tenham sido imitidos na posse do imóvel.

Nesse sentido:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título” (CTN, art. 34).

Assim o D. Juízo *a quo* fez constar na r. sentença (fl. 141):
“Observo que inexistente uma efetiva emissão na posse. Logo, tendo em vista ser manifestamente abusiva a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação pelo pagamento de obrigações propter rem antes mesmo da emissão da posse, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, mostra-se incabível a pretendida dedução do montante a ser restituído dos débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, assim como de taxas associativas ou outras de igual natureza.”.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. Pretensão dos autores de alcançar a rescisão do contrato de compra e venda firmado com a ré, além da reintegração de posse, retenção dos valores pagos e indenização pela fruição. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de nulidade da sentença afastada. Endereços disponíveis nos autos efetivamente diligenciados. Validade da citação por edital. Rescisão por culpa da ré. Inaplicabilidade ao caso das disposições do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18. Possibilidade de retenção de parte do montante pago pela parte demandada para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento, bem como para recompensar os autores pelos prejuízos decorrentes da rescisão. Montante retido que deverá ser mantido em 20% dos valores pagos. Impossibilidade de cobrança de taxa de ocupação/fruição, por se tratar de um lote sem qualquer edificação. **IPU e despesas de caráter propter rem devidos pelo possuidor enquanto perdurar sua posse.** Recurso da ré não provido. Recurso dos autores parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1019813-76.2018.8.26.0224; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2024; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 10/05/2024). (grifo nosso)

Não se mostra cabível a imposição à parte autora do pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, à luz do princípio da causalidade. Embora a parte requerida tenha concordado, em contestação (fls. 79/87), com a rescisão contratual, também se opôs à restituição de valores pleiteada, manifestando resistência parcial ao pedido. Nessa perspectiva, verifica-se que a controvérsia foi efetivamente instaurada pela conduta da parte requerida.

Por fim, consoante o entendimento do STJ, a correção monetária e os juros de mora, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados pelas instâncias ordinárias até mesmo de ofício.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. NATUREZA PROCESSUAL. APLICAÇÃO IMEDIATA AOS PROCESSOS EM CURSO. COISA JULGADA. NÃO VIOLAÇÃO. 1. É firme o entendimento nesta Corte, no sentido de que "a aplicação de juros e correção monetária pode ser alegada na instância ordinária a qualquer tempo, podendo, inclusive, ser conhecida de ofício. A decisão nesse sentido não caracteriza julgamento extra petita, tampouco conduz à interpretação de ocorrência de preclusão consumativa, porquanto tais institutos são meros consectários legais da condenação" (AgInt no REsp 1353317/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/8/2017, DJe 9/8/2017). 2. No que diz respeito aos juros de mora, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça assentou a compreensão de que a alteração do artigo 1º-F da Lei 9.494/1997, introduzida pela Medida Provisória 2.180-35/2001, tem aplicação imediata aos processos em curso, incidindo o princípio do tempus regit actum. 3. Ainda na linha de nossa



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência, "A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.112.746/DF, afirmou que os juros de mora e a correção monetária são obrigações de trato sucessivo, que se renovam mês a mês, devendo, portanto, ser aplicadas no mês de regência a legislação vigente. Por essa razão, fixou-se o entendimento de que a lei nova superveniente que altera o regime dos juros moratórios deve ser aplicada imediatamente a todos os processos, abarcando inclusive aqueles em que já houve o trânsito em julgado e estejam em fase de execução. Não há, pois, nesses casos, que falar em violação da coisa julgada." (EDcl no AgRg no REsp 1.210.516/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 25/9/2015). 4. Agravo interno não provido. **(AgInt no AREsp n. 1.696.441/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 26/2/2021.)**

De tal modo, observe-se que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ).

Conclusão.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença recorrida.

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela requerida para 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator