



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300292

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1017164-44.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante TRIVO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA, é apelado MAURICIO APARECIDO DOS SANTOS.

ACORDAM, em 6ª 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 Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 27 de março de 2025

RAMON MATEO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 35572

Apelação nº 1017164-44.2023.8.26.0037

Apelante: TRIVO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Apelado: MAURICIO APARECIDO DOS SANTOS

Comarca: Foro de Araraquara- 4ª VC

Magistrado Prolator: Heloisa Carolina Leonel Silva

Ação de indenização por danos materiais-Resolução do contrato por promissário comprador- Busca o autor indenização pela construção realizada no terreno, bem como devolução de parte da quantia total paga à ré- Sentença de parcial procedência para CONDENAR a requerida a indenizar o autor pela construção (acessão) realizada no imóvel objeto da demanda, no valor de R\$75.780,00, corrigido monetariamente a partir da data da perícia; ii) CONDENAR a parte requerida à devolução de 80% do valor pago, inclusive arras, acrescido de correção monetária pelos índices oficiais a partir do pagamento realizado e juros moratórios a contar do trânsito em julgado. Até a vigência da Lei nº 14.905/24, os valores deverão ser corrigidos pela Tabela Prática do TJSP e acrescidos de juros de mora à taxa legal de 1% ao mês. Após, o índice de correção monetária deverá ser aquele indicado no art. 389, parágrafo único, do CC, e os juros de mora haverão de observar a taxa prevista no art. 406, §1º, do mesmo diploma legal- Deferido o pedido de retenção da posse em favor do autor, até o pagamento integral da indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, observada a compensação - Insurgência da ré - Súmula 543 do STJ e Súmula 1 do TJSP - Possibilidade de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda a qualquer momento pelo consumidor, mesmo em caso de inadimplemento - Direito de Retenção: Rescisão do contrato por culpa dos compradores- Necessidade de reposição das partes ao status quo ante - Direito de retenção da vendedora, em percentual suficiente para cobrir despesas administrativas e operacionais com a venda do imóvel - Entendimento do E. STJ (retenção entre 10% e 25%) - Manutenção do percentual de retenção em 20% dos valores pagos que se mostra justa - Taxa de Fruição: É devida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, sendo irrelevante que se trate de lote não edificado - Acessão/Benfeitorias: Venda de terreno não edificado, com posterior construção no local, a qual deve ser indenizada, sob pena de enriquecimento indevido da ré - Termo inicial da correção monetária- Data de cada desembolso - Ônus de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sucumbência mantido - Recurso desprovido

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 286/292 que julgou parcialmente procedente a “ação de indenização por danos materiais”, movida por MAURICIO APARECIDO DOS SANTOS contra TRIVO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., *in verbis*:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos formulados na inicial, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo civil, para i) CONDENAR a requerida a indenizar o autor pela construção (acessão) realizada no imóvel objeto da demanda, no valor de R\$75.780,00, corrigido monetariamente a partir da data da perícia; ii) CONDENAR a parte requerida à devolução de 80% do valor pago, inclusive arras, acrescido de correção monetária pelos índices oficiais a partir do pagamento realizado e juros moratórios a contar do trânsito em julgado. Até a vigência da Lei nº 14.905/24, os valores deverão ser corrigidos pela Tabela Prática do TJSP e acrescidos de juros de mora à taxa legal de 1% ao mês. Após, o índice de correção monetária deverá ser aquele indicado no art. 389, parágrafo único, do CC, e os juros de mora deverão observar a taxa prevista no art. 406, §1º, do mesmo diploma legal. Consoante fundamentação acima, DEFIRO o pedido de retenção da posse em favor do autor, até o pagamento integral da indenização, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, observada a compensação. Ante a sucumbência mínima, condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 10% sobre o valor da condenação (art. 85, §2º, do CPC). Transitada em julgado, manifeste-se a parte interessada, em termos de cumprimento de sentença, observando, quanto ao peticionamento, as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil e pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (artigos 1.285

a 1.289). Expeça-se o necessário para pagamento do perito. Oportunamente, ao arquivo. Publique-se. Intimem-se. Araraquara, 26 de outubro de 2024."

Apela a ré (fls.295/312). Requer a reforma da r. sentença proferida, para que a) Seja reformada o capítulo da r. sentença reconhecendo a impossibilidade de qualquer pagamento indenizatória face o descumprimento contratual e da lei pelo Apelado b) Reforma do capítulo da r. sentença da retenção, autorizando que a Apelante retenha os 30% insertos no contrato e na jurisprudência; c) Subsidiariamente, nos termos da jurisprudência o Egrégio STJ e ainda deste Tribunal, seja autorizada a retenção de 25% dos valores pagos; d) Que a correção monetária deve incidir apenas a partir da distribuição da presente demanda, como determina o artigo 1º, § 2º, da Lei 6899/81, vez que quem está dando causa na rescisão é a parte Apelada. e) Que a devolução deve ser feita nos termos do contrato e não em parcela única vez que a Sumula 543 do STJ ressalva que a devolução em parcela única deve ser feita caso a culpa da rescisão tenha sido da construtora e não presente caso a culpa é do apelado. f) Aplica-se ao caso, destarte, o princípio da causalidade, uma vez que o Apelado deu causa ao ajuizamento desta demanda ante a desídia imotivada, logo, em atenção ao princípio da causalidade merece ser condenado em custas e honorários sucumbenciais, mormente porque o MM. Juízo singular reconheceu a culpa da Apelada na rescisão ao fixar percentual de retenção em favor da Apelante.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 318/329), subiu o recurso.

É o relatório.

Alega o autor, em síntese, que ingressou com a ação de indenização por danos materiais porque realizou benfeitorias úteis e necessárias no lote de terreno objeto de contrato de promessa de compra e venda celebrado com a parte ré. Informa que foi vencido na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse (processo nº 1013169-57.2022.8.26.0037) e, após, ingressou com a presente ação com

base no art. 1.255 do Código Civil, buscando indenização pela construção realizada no terreno bem como devolução de parte da quantia total paga à requerida.

é pacífica a orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, deve haver imediata restituição parcial do valor pago, nos termos da Súmula nº 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.”

Nesses termos, os compradores têm o direito à devolução das parcelas pagas com o desconto de percentual suficiente para o pagamento das despesas administrativas, aí incluídas as de administração e publicidade, nos termos da Súmula nº 1 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, in verbis:

“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.”

No que diz respeito aos compromissos de compra e venda celebrados antes da Lei nº 13.786/2018, o C. Superior Tribunal de Justiça permite que o percentual de retenção pela vendedora oscile de 10 a 25%, a depender das peculiaridades do caso concreto e da demonstração dos prejuízos suportados pelo vendedor.

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS.

DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. 1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. 2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp 1822638/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019).

O percentual pretendido pela ré, de 25% a 30%, não merece acolhida, porquanto não logrou demonstrar especificamente em suas razões recursais ter incorrido em prejuízos superiores àqueles reconhecidos pela r. sentença, no patamar de 20%.

Destarte, a retenção, pela ré, de 20% dos valores pagos é adequada, em homenagem, outrossim, à cláusula geral da boa-fé objetiva, que deve nortear as relações jurídicas contratuais inclusive após extintas, impedindo que uma das partes contratantes enriqueça indevidamente em detrimento da outra.

Preleciona Judith Martins-Costa, *“agir segundo a boa-fé objetiva concretiza as exigências de probidade, correção e comportamento leal hábeis a viabilizar um adequado tráfico negocial, consideradas a finalidade e a utilidade do negócio em vista do qual se vinculam, vincularam, ou cogitaram vincular-se, bem como o específico campo de atuação em que situada a relação obrigacional.”* (A boa-fé no direito privado: critérios para sua aplicação. 2ª ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 43).

Com efeito, o objetivo da devolução dos valores pagos, com a compensação das despesas realizadas, busca o retorno das partes ao *status quo ante*, ou seja, visa retirar os efeitos econômicos do contrato sobre o patrimônio dos contratantes, como se não houvesse a contratação.

Nesse sentido é o entendimento do E. STJ:

“...em caso de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação” (AgRg no Ag 1283663/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 14/12/2010).

No caso em apreço, tendo em vista o valor do imóvel, o valor efetivamente pago pelos compradores, a possibilidade de comercializar o bem novamente e a ausência de culpa da vendedora pela rescisão do negócio, entendo que a perda de 20% do valor pago indenize suficientemente o prejuízo dela com a extinção do contrato, não havendo, contudo, que se falar em aplicar um percentual menor por entender que não seria suficiente para indenizar a requerida.

Nesse sentido, esta Corte já vem se pronunciando, como se vê dos seguintes julgados, assim ementados: (g.n.)

“Compra e venda. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE. DIREITO DE RETENÇÃO DA VENDEDORA. Insurgência da ré em face da sentença de procedência parcial. Rescisão do contrato por culpa dos compradores. Direito de retenção da vendedora. **Possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas. Precedentes do STJ.** Não aplicação retroativa 13.786/2018, em observância ao ato jurídico perfeito. **Sentença que fixou um percentual de pouco mais de 20% (vinte por cento) sobre as quantias pagas, já incluindo as arras. Percentual adequado para cobertura dos prejuízos da apelante. Retenção sugerida pela apelante que**

implicaria uma perda de mais de 40% das quantias pagas. Abusividade. Pedido de retenção de corretagem e abatimento dos impostos incidentes sobre o imóvel (IPTU, energia elétrica e água). Falta de interesse da parte. Corretagem, apesar de não comprovada, foi incluída nas arras, integrante da retenção autorizada na origem. Sentença clara quanto à possibilidade, ainda, de abatimento de despesas com IPTU, água e luz. Taxa de fruição. Não cabimento. Lote sem benfeitorias e inexistência de efetiva ocupação. Devolução de valores em parcela única (Súmula 02 do TJSP). Reforma da sentença, apenas para que a correção monetária se inicie a partir do desembolso e os juros de mora a contar do trânsito em julgado. Sucumbência recursal da apelante. Recurso provido em parte”. (Apelação n. 1002654-77.2018.8.26.0400, Relator Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 22/05/2019).

“Compra e venda Rescisão de contrato c.c. - Reembolso de valores pagos - Sentença de procedência parcial - Condenação das rés ao reembolso integral dos valores pagos, em razão do atraso na entrega do empreendimento - Insurgência das vendedoras (corrés Legacy e Central Park) - Denúncia do contrato pelo comprador - Inexistência de atraso - Documentos juntados pelas rés evidenciam o adimplemento contratual por parte das vendedoras - **Rescisão do contrato que impõe reposição das partes ao status quo ante - Retenção devida - Entendimento do E. STJ (retenção entre 10% e 25%) - Retenção deve ser suficiente para cobrir despesas administrativas e operacionais com a venda do imóvel - Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos, em análise ao caso concreto** - Reconhecimento da abusividade da penalidade prevista em contrato - Impossibilidade de cobrança de valor a título de taxa de fruição do bem, ante a ausência de comprovação de que o lote foi efetivamente entregue ao comprador - Correção monetária incide desde o desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.” (Apelação n. 1004467-35.2018.8.26.0176, Relator Luiz Antônio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 24/03/2014).

Devolução parcelada de valores - relativização da súmula 2 do TJSP:

Ressalte-se que as *importâncias satisfeitas pelos autores, inclusive a título de sinal, serão corrigidas monetariamente a partir do efetivo desembolso e serão restituídas de uma só vez, descontados valores relativos a IPTU até a efetiva desocupação do imóvel.*

Nesse sentido, esta Corte vem decidindo:

“COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. Preliminares de não conhecimento do recurso e de cerceamento de defesa rejeitadas. Desistência do comprador. Devolução dos valores pagos. Sinal. Ausência de cláusula de arrependimento. Sinal que representa início de pagamento, ou seja, faz parte do preço do bem, não se justificando sua retenção integral. Devolução de uma só vez dos valores pagos. Súmula 2 deste E. Tribunal de Justiça. Causalidade. Sucumbência exclusiva da ré. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1023942-48.2017.8.26.0196, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 22/10/2021).

Assim, não há como relativizar o constante da Súmula 2 do C. TJSP, pois as quantias a serem restituídas aos autores serão feitas de uma só vez, e não parceladas, como pretendido pela ré.

BENFEITORIAS

No tocante ao pleito de **indenização por acessão/benfeitorias**, verifica-se que, quando da realização do compromisso de compra e venda, o lote adquirido não possuía nenhuma acessão ou benfeitoria.

Os autores alegam que construíram uma edificação, onde residem com sua família.

De acordo com o art. 1.219 do Código Civil, *“o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis”*.

O mesmo raciocínio se aplica às acessões.

Assim, deve-se assegurar o direito dos autores à indenização pelas benfeitorias/acessões construídas sobre o lote, cujo

valor deve ser apurado em liquidação por arbitramento.

Na hipótese em análise, evidente que os autores eram possuidores de boa-fé à época em que a construção foi feita, porquanto desejavam adquirir o domínio do imóvel.

Eventual irregularidade da construção, tal como argumenta a requerida, não pode ser óbice à fixação da indenização, na medida em que o valor de mercado que uma casa agrega a um terreno evidentemente não deve ser desconsiderado.

Além do mais, a ré sequer demonstrou a irregularidade apontada ou a impossibilidade de regularização posterior.

Nesse sentido, esta C. Corte vem se pronunciando, como se vê dos seguintes julgados, assim ementados (grifos nossos):

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Adquirente que pretende a rescisão de compromisso de compra e venda de lote de terreno. Procedência parcial, no primeiro grau, rescindindo-se o contrato, determinando-se a restituição de 80% do valor pago, além do pagamento de indenização por acessões/benfeitorias. Irresignação da promissária vendedora. INDENIZAÇÃO POR ACESSÃO/BENFEITORIAS. Venda de terreno não edificado. Comprovação de acessão física levada a efeito. Necessária indenização, sob pena de enriquecimento indevido. Eventual irregularidade da construção ou impossibilidade de regularizá-la não comprovada. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Cabimento. Responsabilidade da compradora pelo período de ocupação gratuita do imóvel. Inteligência da Súmula nº 1 deste E. TJSP. Percentual limitado a 0,5% do preço pactuado, incidente mensalmente até a efetiva desocupação. Precedentes desta C. Corte. JUROS DE MORA. Incidência a partir do trânsito em julgado. Rescisão por iniciativa da compradora. Precedentes. Sentença reformada em parte. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”
(Apelação nº 1013926-80.2019.8.26.0320, Rel. Des. Rosângela Telles, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 10/11/2020).

“CONTRATO - Compra e venda de imóvel - Resolução e reintegração de posse - Carência da ação não verificada - Inadimplemento contratual pelos réus que restou incontroverso -

Impossibilidade de compelir a autora a manter-se vinculada ao contrato - Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, considerando-se o preço do imóvel e o valor adimplido pelos réus - Resolução contratual devida - Necessidade de restituição das partes ao "statu quo ante" - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço (20%) - Indenização pelo período de indisponibilidade do bem - Cabimento - Enriquecimento sem causa que é vedado - Súmula 1 do TJSP - Indenização devida no valor correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, desde o momento inicial da posse dos réus no bem até a sua efetiva desocupação - Pedido da autora de majoração do percentual para 1% sobre o valor atualizado do imóvel que não se admite - Inovação recursal verificada - Acessão e benfeitorias - Indenização devida enquanto possuidores de boa-fé - Eventual ausência de regularização da construção que não constitui óbice à indenização Imóvel que tem um valor de mercado que não pode ser desconsiderado - Ônus de sucumbência a cargo dos réus, vencidos em maior proporção - Recurso dos réus provido em parte e recurso da autora provido em parte na parte conhecida." (Apelação nº 1007425-78.2017.8.26.0224, Rel. Des. Luiz Antônio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2019).

“APELAÇÕES. Compromisso de compra e venda de imóvel. Loteamento. Rescisão por culpa do comprador. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Recurso da empresa autora. Razão em parte. Pretensão de majoração do percentual a ser retido do valor das prestações pagas pela ré. Possibilidade. Precedentes deste E. Tribunal a permitir à vendedora reter 20% do montante pago para compensar os gastos suportados. Indenização pela fruição do bem fixada em 0,5% que não comporta majoração, mas deve incidir sobre o valor do contrato atualizado para cada mês de ocupação indevida a contar da constituição em mora. Recurso da compradora ré. Razão em parte. Direito de retenção do imóvel por acessão. Impossibilidade, ante o prolongado período de inadimplência da ré sem a devida contraprestação. Ausência de comprovação de irregularidade na construção ou de

impossibilidade de sua regularização. Acesso comprovada. Indenização devida. Honorários recursais não majorados. Recursos parcialmente providos.” (Apelação nº 1002217-48.2017.8.26.0278, Rel. Des. Roberto Maia, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 14/11/2019).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DOS COMPRADORES. Sentença de parcial procedência. Recurso dos réus-compradores.

1. Inadimplemento dos compradores incontroverso. Obtenção do financiamento para quitação do preço que é de responsabilidade dos adquirentes. Rescisão por culpa dos réus. Incidência de multa contratual em desfavor dos compradores em razão do inadimplemento do preço mantida.

2. Benfeitorias realizadas pelos réus. Indenização e direito de retenção. Art. 1.219 do CC. Ausência de comprovação de irregularidade das acessões ou de impossibilidade de regularização. Início de construção de casa para moradia em lote de terreno que leva à valorização do imóvel. Indenização das acessões erguidas pelos réus que é devida, sob pena de enriquecimento sem causa do autor.

3. Recurso parcialmente provido.” (Apelação nº 1004833-07.2017.8.26.0048, Rel. Des. Mary Grün, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2018).

Portanto, as construções ou melhorias valorizaram o imóvel e, assim, devem ser ressarcidas aos autores, como determinado na r. sentença.

Do termo inicial da correção monetária

Quanto ao termo inicial da correção monetária, o réu-apelante sustenta que deve ser fixado como a data da distribuição da demanda. Sem razão a apelante. Especificamente em casos similares ao tratado na presente lide, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que, em rescisão contratual por iniciativa do promitente-

comprador, em razão da dificuldade de inadimplemento das parcelas pactuadas, o termo inicial da correção monetária é a partir de cada desembolso:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. LEGISLAÇÃO NÃO INDICADA. SÚMULA N. 284/STF. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DA AGRAVANTE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AREsp n. 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017). 2. Segundo o entendimento do STJ, "em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa da promitente-vendedora, os juros de mora sobre o valor a ser restituído incidem a partir da citação" (AgInt no AREsp n. 1.761.193/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe 13/4/2021). 3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 4. Prevalece no STJ o entendimento de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY

ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 10/4/2017), o que não ocorreu no caso. 5. É deficiente a fundamentação do recurso que deixa de indicar a legislação federal objeto de afronta. Aplicação da Súmula n. 284/STF. 6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 7. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva da agravante. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial. 8. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1918772 SP 2021/0025981-3, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 11/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/10/2021)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESILIÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INICIATIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS ESTIPULADA NO PERCENTUAL DE 10% SOBRE O MONTANTE PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. CADA DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ. INOBSERVÂNCIA DE SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA ? INAPLICABILIDADE DO. ART. 86 DO NOVO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "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." 2. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é lícita a retenção pelo vendedor de 10% a 25% dos valores pagos. Nesse ponto, o aresto está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior ao firmar a nulidade da cláusula que previa a retenção de 20% de forma parcelada, fixando-a em 10%. Aplicação da Súmula 83/STJ. 3. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas

em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. Precedentes (Súmula 83/STJ). 4. A fixação dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação foi feita a partir da análise do que foi pedido na petição inicial em confronto com o que foi deferido durante todo o transcurso da lide. Nesse contexto, constata-se a inaplicabilidade do art. 86 do CPC/2015- sucumbência recíproca. 5. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1947665 SP 2021/0208477-2, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 04/10/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/10/2021)

Dos ônus de sucumbência

Por fim, a empresa ré argumentou que, a teor do princípio da causalidade, deve o autor arcar com os ônus de sucumbência. Em relação à distribuição dos ônus de sucumbência, de acordo com os artigos 82, § 2º, e 85, ambos do Código de Processo Civil, o vencido deve pagar as despesas processuais e os honorários de advogado do vencedor.

A condição de “vencido” está associada à noção de sucumbência que, por sua vez, está relacionada à verificação de correspondência entre o pedido e a resposta jurisdicional respectiva.

Convém destacar, ainda, que a sucumbência mínima pressupõe o insucesso da parte em parcela ínfima do pedido.

“Ante a sucumbência mínima, condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais, que fixo em 10% sobre o valor da condenação (art. 85, §2º, do CPC)”.

Portanto, decaiu o autor de parte mínima do seu pedido.

Por essa razão a parte ré deverá arcar integralmente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com o valor das despesas processuais e com o pagamento do montante dos honorários de advogado fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao apelo, a verba honorária fixada em sentença ora é majorada do percentual de 10% para 12%, nos moldes lá fixados, a teor do disposto no artigo 85, §11, do CPC.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois *“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”* (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator