



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004922-85.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado EDUARDO BUENO ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1004922-85.2023.8.26.0576

APELANTE: SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELADO: EDUARDO BUENO ROCHA

ORIGEM: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 5ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). ANGELO MARCIO DE SIQUEIRA PACE

VOTO 12301

EMENTA:

APELAÇÃO – DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR – DEVOLUÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS – DEDUÇÃO DE DÉBITOS DE IMPOSTOS, TAXAS E DESPESAS CONDOMINIAIS – APLICAÇÃO DA SÚMULA 543 DO STJ – DEVOLUÇÃO TOTAL DOS VALORES DE UMA SÓ VEZ – RETENÇÃO EM PERCENTUAL CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ – TAXA DE FRUIÇÃO QUE NÃO INCIDE SOBRE TERRENO – INEXISTÊNCIA DE PROVA QUANTO A CORRETAGEM – SUCUMBÊNCIA MANTIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 100/105, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas ajuizada por EDUARDO BUENO ROCHA em face de SETPAR JUMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A nos seguintes termos: *“julgo procedente em maior parte o pedido (...) para: 1- Declarar a rescisão dos contratos firmados entre as partes (nº 343602, nº 343603 e nº 3472 02 - extratos de fls. 10/18), desde 02/02/2023 (ajuizamento) e 2 - Condenar a requerida à devolução da importância equivalente a 90% dos valores despendidos pela parte requerente em razão dos referidos contratos (incluindo a entrada), corrigida monetariamente de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São*

Paulo desde cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença. Da quantia a ser paga, a parte ré poderá deduzir eventuais débitos relativos a impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e demais taxas e despesas incidentes sobre os imóveis até o dia 02/02/2023 (ajuizamento). O valor deverá ser restituído em uma única parcela (Súmula 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "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"). Em razão da sucumbência na quase totalidade dos pedidos, a ré arcará com as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios à parte requerente, estes últimos arbitrados em 10% (quinze por cento) do valor atualizado da condenação".

Inconformado, recorre o réu, pretendendo o provimento ao recurso, para que o autor seja condenado penalidades legais, tais como: a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato (artigo 32-A, II), valores pagos a título de corretagem (artigo 32-A, V), tributos incidentes sobre o imóvel (artigo 32-A, IV) e parcelamento dos valores de devolução (artigo 32-A, §1º), bem como, que seja determinado o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios aplicáveis. Também, pretende a improcedência dos pedidos de indenização por acessão ou benfeitorias realizadas sobre o imóvel e a condenação de fruição pelo tempo que o Autor ficou na posse indevida do imóvel (fls. 108/123).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 129/134.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Trata-se de rescisão contratual, envolvendo contrato de compromisso de compra e venda, de três lotes no empreendimento “Residencial Setsul- Rio Preto, celebrado entre as partes, ajuizado pelo comprador.

Aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor ao caso, eis que a relação jurídica entre as partes é de consumo.

Assentado no entendimento contido na Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça a restituição em parcela única:

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.

No caso concreto, a culpa pela rescisão é do comprador, que não possui mais interesse na continuidade do pacto.

Determinada em sentença, a restituição de 90% do valor total pago, em única vez, nos termos da Súmula 02 do STJ. De forma que o percentual de retenção de 10% confere maior razoabilidade e equilíbrio às partes, pois recompõe os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença.

Sobre o percentual de retenção dos valores pagos, já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) -
AÇÃO DESCONSTITUTIVA c/c PEDIDO CONDENATÓRIO -
DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO
RECLAMO, MANTENDO HÍGIDA A NEGATIVA DE**

SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ. [...] 2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. [...] Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 725.986/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 29/06/2017).

Considerando que a rescisão do contrato se deu por culpa da parte adquirente, pode ser deduzido do montante a ser restituído os valores eventualmente inadimplidos referentes às verbas de IPTU e condomínio o que foi firmado na decisão combatida.

Se está diante de lote sem edificação, sem demonstração de verdadeira ocupação, nem fruição do imóvel, inexistindo valores a serem retidos por esse. Nesse sentido:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação almejando rescisão do contrato com restituição de 90% dos valores pagos pelo promitente comprador, por simples conveniência deste - Pleito parcialmente acolhido - Sentença proferida declarando a rescisão do contrato com retenção na forma prevista no contrato, excetuada a taxa de fruição - Inconformismo da ré requerendo a condenação ao pagamento da taxa de fruição e esclarecimento sobre o índice de correção das parcelas - Taxa de fruição indevida por se cuidar de lote de terreno sem benfeitoria e consoante precedentes recentes do STJ - Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP - Apelo desprovido. TJSP; Apelação Cível 1132461-41.2022.8.26.0100; Relator Des. Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/08/2023; Data de Registro: 02/08/2023.

Por outro lado, não consta qualquer documento de percentual ou desembolso à título de comissão de corretagem não tendo como ser acolhida a pretensão. Igualmente nada foi fixado em sentença à título de indenização por acessão ou benfeitorias realizadas sobre o imóvel.

Em relação a sucumbência, a Ré, embora não tenha se oposto a rescisão do contrato, pretendia impor penalidades abusivas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelas cláusulas contratuais, portanto, em relação a sucumbência, nada há a ser alterado.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Majora-se a verba honorária em mais 5% (art. 85, parágrafo 11, do C.P.C).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR