



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307798

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000667-26.2023.8.26.0369, da Comarca de Monte Aprazível, em que é apelante POLONI URBANIZADORA SPE LTDA, são apelados DAISA CRISTINA DELACOLETA e JOSÉ HENRIQUE DE JESUS LEÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da parte autora e NEGARAM PROVIMENTO ao recurso da parte ré, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), SALLES VIEIRA E PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR.

São Paulo, 29 de março de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5806

Apelação nº 1000667-26.2023.8.26.0369

Comarca: MONTE APRAZÍVEL

Apelante: Daisa Cristina Delacoleta Leão, José Henrique De Jesus Leão e Poloni Urbanizadora SPE LTDA

Apelado: Daisa Cristina Delacoleta Leão, José Henrique De Jesus Leão e Poloni Urbanizadora SPE LTDA

Juiz: Dr. Luis Gonçalves da Cunha Júnior

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA E DESPROVIMENTO DO RECURSO DA PARTE RÉ.

I. Caso em Exame

1. Ação de resolução contratual e restituição de valores, em que os autores alegam que firmaram contrato de compra de imóvel, mas sustentam a impossibilidade de adimplemento devido ao aumento da dívida.

A sentença rescindiu o contrato, reintegrando a parte ré na posse do bem negociado, e determinando a restituição de 81% dos valores pagos, com retenção de 19% dos valores recebidos.

A parte autora interpôs recurso de apelação sustentando que caberia à parte ré arcar com os honorários advocatícios.

A parte ré interpôs recurso de apelação alegando o dever da autora de pagamento de taxa de fruição; a necessidade de majoração do percentual de retenção fixado na sentença para 25% do valor efetivamente pago e a adoção do índice da Tabela Prática do TJSP para fins de correção monetária das parcelas a serem restituídas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em analisar: (i) a obrigação de pagamento pela parte autora de taxa de fruição de 0,5% ao mês; (ii) a possibilidade de majoração do percentual de retenção para 25%; (iii) a adoção do índice da Tabela Prática do TJSP para correção monetária; (iv) a necessidade de alteração dos ônus de sucumbência.

III. Razões de Decidir

3. As partes mantinham uma relação de consumo, aplicando-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

4. Não há justificativa para a cobrança de taxa de fruição, pois o imóvel se trata de um terreno sem edificação, incapaz de gerar frutos.

5. A retenção de 19% dos valores pagos é adequada e suficiente para indenizar as despesas com publicidade e outras despesas administrativas suportadas pela parte ré, considerando os parâmetros jurisprudenciais desta C. 24ª Câmara de Direito Privado.

6. A correção monetária deve seguir o índice contratual (IGPM/FGV).

7. Considerando a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC, a parte autora e a ré deverão arcar cada uma com o pagamento de 50% das custas e despesas processuais, e com os honorários advocatícios dos patronos da parte adversa fixados em 10% sobre o valor da condenação, nesta quantia já incluídos os honorários recursais, observada a concessão do benefício da justiça gratuita para os autores.

IV. Dispositivo e Tese

8. Dá-se parcial provimento ao recurso da parte autora para ajustar os ônus de sucumbência, e nega-se provimento ao recurso da parte ré.

Tese de julgamento: 1. A taxa de fruição não é devida em terrenos sem edificação. 2. A retenção de 19% é razoável para cobrir despesas administrativas e com publicidade. 3. Sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do CPC.

Trata-se de apelação interposta pela parte autora em face da r. sentença de fls. 450/454, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual e restituição de valores, para o fim de: a) declarar rescindido o compromisso particular de compra e venda de imóvel juntado a p. 104/114 e aditamento de p. 117/121, reintegrando a parte ré na posse do bem negociado; b) condenar a ré a restituir à parte autora 81% dos valores recebidos em virtude do contrato rescindido, corrigidos pelo IGPM/FGV a partir de cada recebimento e acrescidos de juros de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado,

ficando autorizada a retenção dos outros 19% a título de ressarcimento de despesas administrativas, publicidade e multa pela rescisão antecipada; c) determinar a antecipação de tutela para eximir a parte autora do pagamento das prestações vincendas a partir do ajuizamento, obstada a inclusão de seu nome no cadastro de inadimplentes, consoante determinado no v. Acórdão de p. 220/227, bem como para autorizar a imediata reintegração da parte demandada na posse do imóvel; d) determinar que a parte autora arcará com as custas e despesas do processo, bem como com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do NCPC, a serem partilhados meio a meio pelos patronos das rés.

Irresignada, insurge-se a ré, fls. 457/472, em síntese, pleiteando a reforma da r. sentença para que seja julgada improcedente a ação. Alude que a parte autora deve ser condenada ao pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês do preço total ajustado atualizado, pelo tempo de mais de 8 anos em que esteve na posse do imóvel. Salienta a necessidade de majoração do percentual de retenção fixado na sentença para 25% do valor efetivamente pago. Aduz que deve ser considerado o índice da Tabela Prática do TJSP para fins de correção monetária das parcelas a serem restituídas, uma vez que reflete a inflação no período.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 473/474, 503/505).

Contrarrazões (fls. 485/496).

Irresignada, insurge-se a parte autora, fls. 475/481, em síntese, pleiteando a reforma da r. sentença para que seja julgada integralmente procedente a ação. Alude que os honorários de sucumbência devem ser fixados de acordo com o princípio da sucumbência. Aduz que foi vencedora em parte significativa dos pedidos, devendo a ré ser condenada ao pagamento dos honorários de sucumbência em 15% sobre o valor da condenação.

Recurso tempestivo e isento de preparo, considerando a concessão do benefício da justiça gratuita para a parte autora (fls. 135).

A ré deixou de apresentar contrarrazões (fls. 484).

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de resolução contratual e restituição de

valores ajuizada por **Daisa Cristina Delacoleta Leão e José Henrique De Jesus Leão** em face de **Poloni Urbanizadora SPE LTDA**.

A parte autora sustenta que, em 02/04/2016, celebrou pedido de reserva e proposta de compra de imóvel com a parte ré, no valor de R\$ 69.600,00, a ser pago em 300 parcelas de R\$ 232,00. Aduz que quitou 67 parcelas, no total de R\$ 21.319,12. Salienta que constatou a impossibilidade de adimplemento, diante do agigantamento da dívida. Argumenta que a aplicação cumulativa de juros remuneratórios capitalizados de forma oculta e correção monetária mensal pelo (IGPM), majorou sobremaneira o valor base ajustado na contratação, tornando o contrato impagável. Afirma a inexigibilidade do pagamento do IPTU após a propositura da ação. Alude que a parte ré deve ser condenada a restituir as parcelas do financiamento pagas até o momento, com retenção de 10% a título de despesas administrativas. Aduz que a restituição deve ser feita em uma única parcela. Salienta a nulidade das cláusulas contratuais que preveem a incidência mensal do IGP-M, percentual de retenção de 15%, a aplicação de taxa de fruição de 0,5%, a prerrogativa da vendedoras de instituir alienação fiduciária e a irrevogabilidade e irretratabilidade. Ao final, requer a rescisão do contrato, com a restituição de R\$ 21.319,12, a condenação da parte ré ao ressarcimento os valores pagos de IPTU posteriores a propositura da presente ação e a declaração de nulidade das cláusulas contratuais elencadas na fundamentação. Subsidiariamente, requer a restituição de R\$ 19.187,20, correspondente a 90% dos valores pagos.

Pois bem.

No mérito, o recurso da ré não comporta provimento, enquanto o apelo da parte autora merece provimento parcial.

Inicialmente, observa-se que as partes mantinham uma relação de consumo. Por isso, aplicável ao caso as disposições da Lei nº 8.078/90.

A aplicação do Código de Defesa do Consumidor a toda e qualquer relação de consumo encontra respaldo na própria Constituição Federal, a qual consagrou a proteção do consumidor como direito fundamental (art. 5º, inciso XXXV) e princípio da ordem econômica (art. 170, inciso V). Ainda no campo constitucional, compõem o rol de direitos fundamentais o direito à indenização por dano material e o direito à indenização por dano moral (art. 5º, inciso V, CF).

Nesta linha, configura direito básico do consumidor a efetiva reparação dos danos patrimoniais e morais (art. 6º, inciso VI do CDC), tendo amplo acesso aos órgãos jurisdicionais para tanto (art. 6º, inciso VII do CDC), com a previsão de facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência (art. 6º, inc. VIII, do CDC).

No presente caso, a r. sentença determinou a rescisão do compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano, restando controvertido em sede recursal: a) o dever da parte autora de pagamento de taxa de fruição de 0,5% ao mês do preço total ajustado atualizado; b) a necessidade de majoração do percentual de retenção fixado na sentença para 25% do valor efetivamente pago; c) a adoção do índice da Tabela Prática do TJSP para fins de correção monetária das parcelas a serem restituídas.

Em relação ao primeiro item controvertido, a parte ré sustenta que a parte autora possui a posse do imóvel desde a data da assinatura do contrato, isto é, desde 02/04/2016. Afirma o dever dos autores de pagar indenização em virtude da privação do bem, durante todo período contratual, no importe não inferior a 0,5% (meio por cento) ao mês do valor do contrato atualizado (fls. 461).

Nesse ponto, a r. sentença reconheceu, de forma acertada, que não houve ocupação sem contraprestação, não se cogitando do pagamento de taxa de fruição (fls. 452). No presente caso, o contrato de compra e venda se refere a um terreno sem edificação (fls. 129, 197), o qual não poderia gerar frutos para a vendedora durante o período de ocupação.

Desse modo, considerando a inviabilidade do bem gerar frutos durante o período de ocupação, incabível a condenação da parte autora ao pagamento de taxa de fruição, pois não há como condenar-se os autores ao pagamento de verba de indenização que a parte ré, de outra forma, não receberia.

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal, inclusive esta C. 24ª Câmara de Direito Privado:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL
C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – INTERESSE

RECURSAL – I – Sentença de parcial procedência –
Recurso de ambas as partes – II – Hipótese em que a r.
sentença já determinou a retenção, pela ré, de apenas 10%
dos valores pagos pelos autores, bem como que a
responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas será
atribuído aos autores desde o termo de verificação de
obras até a data de reintegração de posse – Falta de
interesse recursal configurado - Apelos não conhecidos,
nestes aspectos". "APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES –
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE
IMÓVEL – DESISTÊNCIA DOS AUTORES – LEI Nº
13.786/2018 – COMISSÃO DE CORRETAGEM –
TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM - JUROS – TERMO
INICIAL – CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE - I –
Relação de consumo caracterizada (...) – **III - Contrato
de compra e venda que se refere a lote de terreno, sem
edificação, o qual não poderia gerar frutos para a
vendedora, durante o período de ocupação –
Impossibilidade de exigir indenização pelo uso/fruição
do bem** – IV - Juros de mora que devem incidir apenas
após o trânsito em julgado da condenação, tendo em vista
que a rescisão contratual deu-se por culpa dos autores,
inexistindo inadimplemento da ré – Precedentes – V –
Devida a incidência do índice de correção monetária
prevista no contrato para a restituição das quantias pagas –
Inteligência do art. art. 67-A da Lei nº 4.591/64 –
Precedentes - Ação parcialmente procedente – Sentença
parcialmente reformada - VI - Em razão do trabalho
adicional realizado em grau de recurso, majora-se os
honorários advocatícios devidos pelos autores para 15%
sobre o valor atualizado da causa, com base no art. 85,

§11, do NCPC – Apelo dos autores improvido e apelo da ré parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1001393-55.2022.8.26.0459; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pitangueiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/07/2024; Data de Registro: 05/07/2024)

"APELAÇÃO – AÇÃO DE DISTRATO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DESISTÊNCIA DOS AUTORES – TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM - I – Sentença de parcial procedência – Recurso da ré – **II - Insurgência recursal limitada quanto à taxa de fruição do bem - Relação de consumo caracterizada – Partes que firmaram compromisso de compra e venda - Rescisão contratual em decorrência da desistência dos autores – Possibilidade – Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ – Contrato de compra e venda que se refere a lote de terreno, sem edificação, o qual não poderia gerar frutos para a vendedora, durante o período de ocupação – Impossibilidade de exigir indenização pelo uso/fruição do bem – Precedentes deste E. TJ – Ação parcialmente procedente – Sentença mantida - III - Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, majora-se os honorários advocatícios do patrono dos autores para 15% sobre o valor a ser restituído, com base no art. 85, §11, do NCPC – Apelo improvido". (TJSP; Apelação Cível 1017784-12.2022.8.26.0451; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024)**

Apelação – Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos – Sentença de parcial procedência, limitando a retenção de valores pela empresa ré ao patamar de 10% das quantias adimplidas – Irresignação da requerida. DA LIMITAÇÃO À RETENÇÃO DE VALORES – Rescisão contratual por culpa dos promitentes compradores – Entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça, que admite como válida cláusula que prevê retenção de 10% a 25% dos valores pagos – Limitação imposta em sentença que se mostra adequada, pois se encontra dentro da variação jurisprudencialmente aceita e reflete as

peculiaridades do caso concreto – RECURSO DESPROVIDO. DA DATA DE RESCISÃO DO CONTRATO – Pretensão de que seja considerada como data referência para a rescisão o dia do trânsito em julgado do processo – Não acolhimento – Data de concessão da tutela antecipada que deve ser considerada como momento da rescisão, haja vista que a ré foi reintegrada na posse do imóvel – RECURSO DESPROVIDO. CORREÇÃO MONETÁRIA – Sentença que determinou atualização monetária a partir de cada desembolso – Correção monetária que se presta somente a recompor a perda do valor de compra da moeda pelo decurso do tempo, devendo incidir a partir de cada pagamento efetuado pelos requerentes – Precedentes – RECURSO DESPROVIDO. **TAXA DE FRUIÇÃO PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL - Cuidando-se de lote desprovido de benfeitoria, não ocupado pelos autores e apto à venda, inadmissível o arbitramento da almejada taxa de fruição – Precedentes – RECURSO DESPROVIDO.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Verba honorária arbitrada em conformidade com o disposto pelo art. 85, §2º do CPC – Base de cálculo que não ostenta vulto algum – RECURSO DESPROVIDO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS – Empresa requerida que, malgrado não se oponha à rescisão, discorda dos valores a serem restituídos aos autores, o que justifica o ajuizamento da demanda – Sentença guerreada que corretamente determinou a repartição dos ônus sucumbenciais entre as partes – RECURSO DESPROVIDO. CONCLUSÃO – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001549-59.2020.8.26.0347; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2021; Data de Registro: 30/06/2021)

Quanto ao segundo ponto controvertido em sede recursal, a r. sentença determinou a retenção pela parte ré de 19% dos valores pagos (7% para ressarcimento de despesas com publicidade, 2% a título de multa penal pela rescisão antecipada e 10% para outras despesas administrativas) (fls. 452).

Conforme o compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano (fls. 97/116), em sua cláusula segunda, parágrafo sexto, na hipótese de inadimplemento do comprador, seria retido 15% sobre o valor efetivamente pago até a data da rescisão, referente aos custos de administração e recebimento do preço (fls.

107).

Em seu recurso, a parte ré afirma que o reembolso dos valores pagos deve ser realizado no percentual não inferior a 25% do valor efetivamente pago (fl. 469).

Sobre a possibilidade de retenção de parcela do valor pago pela parte autora em caso de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, dispõe a Súmula nº 543 do C. 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.**”

Ainda sobre a matéria, dispõe as súmulas do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“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.

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 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, **as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.**”

No presente caso, considerando que a rescisão do contrato

teve como causa a impossibilidade de adimplemento da parte autora, observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, deve ser mantida a retenção de 19% dos valores pagos, suficiente para indenizar as despesas com publicidade e outras despesas administrativas suportadas pela parte ré.

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal, inclusive esta C. 24ª Câmara de Direito Privado:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES - PRELIMINAR - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – I – Sentença de improcedência – Recurso dos autores – II - A Constituição não exige que a sentença seja extensamente fundamentada, mas que o juiz ou o tribunal dê as razões de seu convencimento - Hipótese em que o juiz fundamentou sua decisão de forma clara – Ausência de afronta aos arts. 93, IX, da CF e 489, § 1º, II, do NCPC - Preliminar afastada". "APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DESISTÊNCIA DOS AUTORES – PERCENTUAL DEVIDO – ARRAS – MULTA – TAXA DE FRUIÇÃO – DEMAIS DESPESAS – BENFEITORIAS - I – Relação de consumo caracterizada – **Partes que firmaram compromisso de compra e venda - Rescisão contratual em decorrência da desistência dos autores – Possibilidade – Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ – Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 80% dos valores pagos – Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Indenização apta a indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem** – Cláusula contratual que fixa percentual diverso que se revela abusiva – Cláusula contratual declarada nula – Inteligência do art. 51, inciso IV, do CDC - Precedentes – (...) Partes que arcarão com as custas e despesas processuais, assim como dos honorários advocatícios sucumbenciais - Apelo parcialmente provido". (TJSP; Apelação Cível 1001099-91.2021.8.26.0247; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ilhabela - 1ª Vara; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de

Registro: 29/11/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PROCEDÊNCIA DECRETADA PARA DETERMINAR A DEVOLUÇÃO DE 90% DOS VALORES PAGOS PELA AUTORA – INSURGÊNCIA DA RÉ – CABIMENTO PARCIAL – RESCISÃO POR CULPA PREPONDERANTE DA DEMANDANTE AO DEIXAR DE PAGAR O VALOR DEVIDO – RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO QUE É SUFICIENTE PARA INDENIZAR OS CUSTOS ADMINISTRATIVOS E PUBLICITÁRIOS SUPOSTOS PELA RÉ – POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, DESDE QUE O VALOR CORRESPONDENTE TENHA SIDO INFORMADO COM DESTAQUE NO CONTRATO – HIPÓTESE INOCORRENTE – INCUMBÊNCIA DA AUTORA DE ARCAR COM AS DESPESAS DE TAXA CONDOMINIAL, IPTU E ALUGUEL (TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO) EM RAZÃO DA EFETIVA DISPONIBILIZAÇÃO DA POSSE DO BEM - JUROS DE MORA INCIDENTES SOBRE O SALDO A SER RESTITUÍDO QUE DEVEM FLUIR DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO DA CONDENAÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O MOTIVO PREPONDERANTE DA RESCISÃO CONTRATUAL OCORREU POR CULPA DA AUTORA – DECISÃO PARCIALMENTE REORMADA. (TJSP; Apelação Cível 1028769-19.2023.8.26.0576; Relator (a): Nazir David Milano Filho; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/10/2024; Data de Registro: 01/10/2024)

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - DESISTÊNCIA DOS PROMITENTES COMPRADORES - Rescisão determinada na sentença, com condenação da ré à restituição de 90% dos valores pagos pelos compradores - Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 -Recurso da ré pedindo a retenção de 25% dos valores pagos pelos autores - Percentual retenção de 20% que se mostra adequado e razoável - Precedentes desta C. Câmara e deste E. Tribunal -

Sentença parcialmente reformada para este fim. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1032255-59.2021.8.26.0001; Relator (a): Sidney Braga; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2024; Data de Registro: 07/03/2024)

Além disso, a ré pugna ainda, sem razão, pela adoção do índice da Tabela Prática do TJSP para fins de correção monetária das parcelas a serem restituídas. Nesse aspecto, a r. sentença corretamente determinou a restituição dos valores pelo índice contratual, isto é, pelo **IGPM/FGV** (fls. 452), nos termos da cláusula primeira, item “b” do contrato (fls. 105).

Sobre o tema, já decidiu o Egrégio Tribunal:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES. PROVIDO EM PARTE. I. CASO EM EXAME: 1. Ação de rescisão contratual e restituição de valores, onde os autores firmaram contrato de compra e venda de imóvel com a requerida, mas não conseguiram manter os pagamentos e buscaram a rescisão. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos, decretando a nulidade de cláusulas contratuais, rescindindo o contrato e condenando a requerida à devolução dos valores pagos, com retenção de 20% a título de indenização. (...) **III. RAZÕES DE DECIDIR:** **3. O direito do consumidor de rescindir o contrato é reconhecido, não sendo possível impor a continuidade de um ato jurídico indesejado.** 4. Contrato firmado antes da Lei do Distrato. Impossibilidade de sua incidência de forma retroativa. A retenção de 20% dos valores pagos é considerada suficiente para compensar a vendedora, conforme jurisprudência do STJ e TJ/SP. 5. A comissão de corretagem não deve ser devolvida, pois foi informada e aceita pelos autores. Arras que devem ser restituídas, pois previstas como sinal. **6. A correção monetária deve ser pelo índice do contrato.** 7. Autores que devem ser responsáveis pelo pagamento dos impostos e taxas enquanto estiveram na posse do imóvel. Sem taxa de fruição, pois se trata de terreno sem edificação. IV. **DISPOSITIVO:** 8. Sentença reformada apenas para permitir a retenção da comissão de corretagem e retificar o

termo final do pagamento dos impostos e taxas. 9. Apelação conhecida e parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1008243-88.2021.8.26.0127; Relator (a): João Antunes; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2025; Data de Registro: 24/02/2025)

APELAÇÃO. CONTRATOS. I. Caso em Exame Ação buscando a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e a devolução dos valores pagos, além de indenização por danos morais. O autor firmou contrato em 10/04/2012, mas devido a problemas pessoais, solicitou a rescisão, sendo-lhe ofertado distrato com retenção total dos valores pagos. **II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar a legalidade da retenção de valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel.** III. Razões de Decidir Aplicação do Código de Defesa do Consumidor e das Súmulas 543 do STJ e 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça, que preveem a restituição das parcelas pagas, com retenção parcial. Retenção que deve estar entre 10% e 25% do valor pago conforme jurisprudência do STJ. (...) **Correção monetária fixada desde os respectivos desembolsos e juros de mora desde o trânsito em julgado, ambos pelos índices do contrato.** Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1018209-65.2023.8.26.0625; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025)

Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantia paga. Sentença de procedência em parte. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Não é cabível o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa. Jurisprudência do C. STJ. Nos contratos firmados antes do advento da Lei n. 13.786/2018, "a retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta", conforme entendimento recente

do C. Superior Tribunal de Justiça, sufragado por esta C. Corte Estadual. Cláusulas contratuais abusivas. Precedentes. **Correção monetária. Deve prevalecer o índice de correção contratualmente estabelecido.** RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1021953-18.2023.8.26.0577; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025)

Por sua vez, respeitado o entendimento do magistrado sentenciante, o recurso da parte autora merece parcial provimento.

Em seu recurso a parte autora alude que os honorários de sucumbência devem ser fixados de acordo com o princípio da sucumbência. Aduz que foi vencedora em parte significativa dos pedidos, devendo a parte ré ser condenada ao pagamento dos honorários de sucumbência em 15% sobre o valor da condenação.

O princípio da sucumbência, o qual estabelece que o vencido deverá pagar as custas e honorários advocatícios da parte vencedora, conforme o art. 82, § 2º e 85, caput, ambos do CPC, é a regra geral no Código de Processo Civil, devendo ser aplicado no caso concreto em detrimento do princípio da causalidade, previsto apenas para situações específicas como é o caso da perda do objeto (Art. 85, § 10 do CPC).

Nessa conjuntura, considerando que resta caracterizada a sucumbência recíproca no caso concreto, nos termos do art. 86 do CPC, a parte autora e a parte ré deverão arcar cada uma com o pagamento de 50% das custas e despesas processuais, e com os honorários advocatícios dos patronos da parte adversa fixados em 10% sobre o valor da condenação, nesta quantia já incluídos os honorários recursais, observada a concessão do benefício da justiça gratuita para a parte autora (fls. 135).

Assim, a r. sentença reformada, exclusivamente, quanto aos ônus de sucumbência.

Ficam advertidas as partes que embargos de declaração opostos sem indicação específica de omissão, contradição ou obscuridade a sanar e, principalmente, visando a rediscussão de questões expressamente resolvidas nesta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sede serão apreciados à luz do art. 1.026, §2º, do CPC.

Ademais, consigne-se, enfim, a possibilidade do chamado prequestionamento implícito para fins de acesso às cortes superiores, de acordo com a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, sendo desnecessária menção explícita e exaustiva dos dispositivos tidos por violados. Entendimento esse reforçado pela redação do artigo 1.025 do Código de Processo Civil: “Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da parte autora e **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da parte ré.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX

Relatora