



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309530

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000890-38.2022.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado EDIMILTON CORREIA DUTRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: SPE Wgsa O2 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Apelado: Edimilton Correia Dutra

Apelação nº 1000890-38.2022.8.26.0296 – 2ª Vara de Jaguariúna

Voto nº 31.079

Compromisso de compra e venda. Resilição de iniciativa do adquirente, por desinteresse pessoal. Julgamento de parcial procedência, com fixação dos valores passíveis de retenção. Inconformismo da ré. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018. Orientação do STJ no sentido de nãoaplicação da referida lei aos contratos firmados anteriormente à sua entrada em vigor. Devolução dos valores adiantados pelo comprador a ser feita de uma só vez. Súmula nº 2 deste TJSP. Decisão mantida nessa parte. Juros de mora, contudo, incidentes a contar do trânsito em julgado da decisão impondo o pagamento, não da citação, pois inexistente situação de inadimplemento por parte da vendedora, e sim o inverso. Orientação nesse sentido do STJ, inclusive em julgado sob a técnica dos recursos repetitivos (Tema 1002 - REsp nº 1.740.911/DF, 2ª Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14/8/2019, DJe 22/8/2019). Revisão da distribuição dos encargos da sucumbência, com reconhecimento de decaimento recíproco e em maior proporção por parte do autor. Sentença reformada quanto a esses aspectos. Apelação da ré parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 160/163 julgou parcialmente procedente demanda movida por compromissário comprador de imóvel contra a incorporadora, tendo por objeto a resilição do negócio, por seu desinteresse, bem como restituição dos valores pagos; reconheceu a MMª. Juíza, em tal sentido, a possibilidade de resolução a pedido do adquirente, impondo a devolução dos valores desembolsados, mas com fixação de percentual de retenção, em favor da ré, da ordem de 15% (quinze por cento) desse total, com pagamento de uma única vez e mediante correção monetária dos valores desde cada desembolso e contagem de juros de mora a partir da citação. Por derradeiro, impôs à ré os encargos sucumbenciais, com arbitramento dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Apela tão somente a ré (fls. 168/178), insurgindo-se quanto à

forma de devolução, em uma única parcela, quando previsto de forma diversa em contrato firmado livremente entre as partes, o que seria permitido pela Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/18. Impugna também o termo inicial de incidência dos juros de mora, postulando seja considerada a data do trânsito em julgado. Além disso, sustenta a existência de decaimento recíproco das partes e a necessidade de repartição proporcional dos encargos sucumbenciais. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença, autorizando-se a restituição do valor devido em 42 (quarenta e duas) parcelas e com juros de mora contados da data do trânsito em julgado, além da modificação da disciplina da sucumbência.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, silenciando o apelado no prazo legal para contrarrazões.

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

Por primeiro, vã a invocação pela apelante da Lei nº 13.786/2018, visto que, segundo orientação jurisprudencial assente – conquanto, com a devida vênia, equivocada -, não se aplica esse diploma a negócios a ele anteriores (cf. AgInt nos EDcl no REsp nº 1.898.154/SP, 3ª T., Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 30/8/2021, DJe 2/9/2021; AgInt nos EDcl no REsp nº 1.815.822/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª T., j. 20/4/2020, DJe 24/4/2020; REsp nº 1.635.428/SC, 2ª Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22/5/2019, DJe 25/6/2019), como é o caso dos autos, em que o contrato data de 2015.

Em assim sendo, não vinga a pretensão em torno do prazo para o reembolso, isso pelo simples motivo de pretender desafiar jurisprudência vinculante em torno da matéria, que foi sumulada por este E. Tribunal de Justiça de São Paulo, o que afasta a aplicação de cláusula contratual em sentido diverso:

“Súmula nº 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.”

Em contrapartida, tem razão a apelante no que se refere aos

juros moratórios.

A resolução não advém, no caso concreto, de qualquer situação de mora da vendedora, que justifique a contagem desde o momento da citação; decorre, isso sim, de inadimplemento confessado do compromissário comprador, de modo que a contagem dos encargos moratórios no tocante aos valores por restituir somente deverá ter início com o trânsito em julgado da presente decisão, na qual reconhecida e delimitada a obrigação de pagamento por parte da vendedora.

A matéria, de resto, já foi definida pelo Superior Tribunal de Justiça inclusive no âmbito de decisão proferida sob a técnica do julgamento de recursos repetitivos (Tema nº 1002), como segue:

“Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.” (REsp nº 1.740.911/DF, 2ª Seção, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14/8/2019, DJe 22/8/2019).

Da mesma forma, com razão no tocante à distribuição dos encargos sucumbenciais.

Não houve decaimento exclusivo, ou praticamente integral, antes o inverso, vale dizer, foi o autor quem decaiu em maior escala. Foi ele, antes de mais nada, quem deu causa, no plano substancial, ao ajuizamento da demanda, postulando em juízo na condição de parte violadora do pacto; de outra parte, em juízo, se confrontada a pretensão do autor de restituição de valores (100% do total pago) e a pela ré defendida (85% dos valores pagos), tem-se ter prevalecido a tese da ré, não obstante tenha ela restado vencida quanto às arras, à taxa de fruição e à forma de devolução.

Em tais condições, reconhece-se a ocorrência de sucumbência recíproca, mas em maior proporção por parte do autor, a quem fica atribuído o pagamento, com a ressalva da gratuidade, de 2/3 (dois terços) das custas e despesas processuais, arcando a ré com o 1/3 (um terço) restante. Quanto aos honorários advocatícios, pagará o autor, ainda uma vez com ressalva da benesse, o equivalente a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

10% (dez por cento) do valor da causa, ao passo que a ré pagará valor arbitrado, por equidade (já que não se justificaria sua condenação com base no valor da causa ou do valor das parcelas por restituir, em relação a que não houve decaimento de sua parte), em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Fica, em tais limites, reformada a r. sentença.

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

FABIO TABOSA
Relator