



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315482

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005021-59.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VCI4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, são apelados JULIA DA SILVA PIRES e SAMUEL DOUGLAS MONTEIRO ALARCON.

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, 31 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1005021-59.2023.8.26.0704

APELANTE: VCI4 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

APELADO: JULIA DA SILVA PIRES E OUTRO

ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: PAULO SERGIO JORGE FILHO

VOTO Nº 12324

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA – IMÓVEL NA PLANTA – RESCISÃO DE CONTRATO EM VIRTUDE DE DIFICULDADES FINANCEIRAS DA PARTE AUTORA – APLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018 E DA LEI Nº 8.078/1990 (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR) – A APLICABILIDADE DA LEI DO DISTRATO NÃO PODE AFRONTAR O C.D.C., PRINCIPALMENTE NO QUE SE REFERE À NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS (ART. 53), OBSERVANDO-SE, AINDA, A IMPOSSIBILIDADE DE ONEROSIDADE EXCESSIVA IMPOSTA AO CONSUMIDOR (ART. 51, IV, DO C.D.C.) – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação de rescisão contratual julgada parcialmente procedente, nos seguintes termos:

Ante o exposto e mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE esta ação e o para (i) declarar rescindido o contrato por culpa (desistência) dos autores e (ii) condenar a ré à devolução de 80% das parcelas pagas pelos compradores, com correção monetária pela tabela prática TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, abatida a comissão de corretagem.

Pela sucumbência mínima dos autores, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformado, apela o réu em busca da reforma da r. sentença para que seja aplicada ao caso a Lei nº 13.786/18, sendo determinada a devolução de apenas 50% do valor e não 80% como constou da r. sentença (fls. 505/513).

Contrarrazões a fls. 520/534.

É o relatório.

2 – Substabelecimento a fls. 541/542, anotado.

Trata-se de ação de rescisão contratual, devido a dificuldades financeiras da parte autora em quitar o imóvel descrito na inicial.

Verifica-se dos autos que, a pretensa rescisão, embora celebrado o contrato na vigência da Lei nº 13.786/2018, encontra respaldo no Código de Defesa do Consumidor, porquanto assente nesta C. Câmara de Direito Privado¹ que a aplicabilidade da Lei do Distrato não pode afrontar a Lei nº 8.078/1990, principalmente no que se refere à nulidade de cláusulas abusivas (art. 53), observando-se, ainda, a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC):

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das

¹ (TJSP; Apelação Cível 1001280-15.2023.8.26.0153; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Cravinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025).

prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Na espécie, aplica-se, ainda, as Súmulas 543 do E. STJ; e 1, 2, e 3, deste E. TJSP:

Súmula 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.

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.

A par dessas considerações, a rescisão será vista nos termos da Lei Consumerista, observando-se a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor.

E o percentual de retenção de 20% sobre o valor total pago, conforme decidido pelo Magistrado *a quo*, se mostra perfeitamente aceitável, porquanto suficiente para ressarcir eventual prejuízo da empresa requerida.

Quanto à retenção, o C. STJ consolidou o seguinte entendimento:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR.

MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Incidência da Súmula n. 83/STJ. 2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Agravo interno improvido. (STJ; AgInt no AREsp 2403988 MT; Rel. Min. HUMBERTO MARTINS; Terceira Turma; Data de julgamento: 11/03/2024; Data de publicação: Dje 14/03/2024)

Destarte, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.²

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a *viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum*.³

De se registrar, ainda, que a ratificação dos fundamentos da decisão de primeira instância pelo Tribunal *ad quem* não importa em vício ou nulidade do acórdão e amplamente utilizada nesta Corte de Justiça (**Apelação nº 994.08.134609-9, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Álvaro Passos; Apelação nº 994.06.023739-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elliot Akel; Apelação nº 994.02.069946-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk; Apelação**

² Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

³ STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

nº 990.10.031478-5, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Beretta da Silveira).

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra. Nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários em favor do Patrono da parte ré em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR