



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316311

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001540-82.2022.8.26.0394, da Comarca de Americana, em que é apelante AVT EMPREENDIMENTO JARDIM DOS LAGOS SPE LTDA, são apelados TELMA CRISTOVAM PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ANDERSON JOSE PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 31 de março de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001540-82.2022.8.26.0394

Apelante: Avt Empreendimento Jardim dos Lagos Spe Ltda

Apelados: Telma Cristovam Pereira e Anderson Jose Pereira

VOTO Nº 8017

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE, CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO FIRMADO EM JUNHO DE 2016. ALEGAÇÃO DOS AUTORES DE QUE, DEPOIS DE TEREM PAGO PARTE SIGNIFICATIVA DO PREÇO TOTAL, SUPORTANDO DIFICULDADES FINANCEIRAS, TORNARAM-SE INADIMPLENTES.

SENTENÇA QUE DECRETOU RESCINDIDO O CONTRATO E DETERMINOU A RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR, DEDUZINDO O MONTANTE EQUIVALENTE A 10% DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE RETENÇÃO POR DESPESAS ADMINISTRATIVAS.

APELO DA RÉ PARA QUE SE APLIQUE A TAXA DE FRUIÇÃO E A CLÁUSULA PENAL. APELO INSUBSISTENTE.

CONTRATO QUE É ANTERIOR ÀS

ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA “LEI DO DISTRATO” (LEI Nº 13.786/2018) SOBRE A “LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO” (LEI Nº 6.766/1979).

RELAÇÃO JURÍDICO-MATERIAL QUE DEVE SER CARACTERIZADA COMO DE CONSUMO, COM A APLICAÇÃO À LIDE DO REGIME DE PROTEÇÃO ESTABELECIDO PELO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SENTENÇA QUE, NESSE CONTEXTO, ENCONTROU UMA JUSTA SOLUÇÃO, ESTABELECENDO UM PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO DE VALORES QUE ALCANÇA UM EQUILÍBRIO ENTRE AS POSIÇÕES CONTRATUAIS.

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA, COM A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de **fls.170/177** que julgou parcialmente procedentes pedidos formulados em ação de resilição de contrato de compra e venda de lote, para decretar rescindido o contrato havido entre as partes, condenando a ré a restituir aos autores a quantia equivalente a 90% do total por eles desembolsado, com correção monetária desde a data de cada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desembolso, de acordo com os índices previstos na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescidos de juros moratórios de 1,0% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado.

Sustenta a ré o desacerto da r. sentença asseverando a validade das cláusulas contratuais, a necessidade da aplicação do desconto dos valores referentes à taxa de ocupação/fruição do imóvel e da incidência da cláusula penal.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

FUNDAMENTAÇÃO

É caso de desprovimento do recurso, ficando mantida a r. sentença.

Cumprir observar que se trata de um contrato firmado antes da entrada em vigor da “Lei do Distrato”, como ficou conhecida a lei federal 13.786/2018, que assim não pode ser aplicada à relação jurídica-material objeto da lide.

Correta a r. sentença ao juridicamente qualificar como de consumo a relação contratual, o que determina a conclusão de que a lide

deve ser examinada à luz do regime de proteção que é estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor. Portanto, as cláusulas contratuais devem ser compreendidas em função de princípios e regras que esse Código fixa, em especial dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, que, aplicados ao caso concreto, reconhecem ao autor o direito de receber em restituição os valores efetivamente pagos à ré, considerando que, rescindido o contrato, o imóvel será por ela retomado, e que o poderá comercializar novamente, aspecto que é de relevo levar em conta dentro de um justo equilíbrio que se deve buscar entre as posições contratuais.

Outrossim, deve-se reconhecer o direito subjetivo da ré à retenção de um percentual que seja razoável, o que também atende ao justo equilíbrio entre as posições contratuais, situação por sua vez examinada pela jurisprudência, que assim estabeleceu um parâmetro que considera aqueles aspectos mencionados, quais sejam, o de que a vendedora, reavendo o imóvel, poderá novamente comercializá-lo, e o direito do adquirente em receber em restituição o que pagou, mas em valor razoável, de modo que a restituição não seja em valor que possa caracterizar enriquecimento indevido em favor do adquirente.

O princípio da proporcionalidade, que é de ser aplicado

às relações jurídico-contratuais, sobretudo quando se trata de uma relação jurídico-contratual que, conquanto de natureza privada, submete-se a uma proteção legal específica, dentro, pois, de um regime contratual com *discrímen* – o princípio da proporcionalidade, pois, permite, com suas formas de controle, perscrutar acerca da finalidade para a qual se deve fixar um percentual de retenção, que é um meio azado a impedir o enriquecimento indevido em favor do contratante que tenha manifestado a vontade de rescindir unilateralmente o contrato, buscando-se fixar um patamar que, em face das circunstâncias do caso concreto, seja justo.

Assim, as deduções previstas na cláusula 6.3.1 do contrato em questão, devem ser consideradas como abusivas, por colocarem, sem justa razão, em desvantagem exagerada os autores como adquirentes do lote objeto de contrato de compromisso de compra e venda, e que por isso, aplicando o artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, devem ser declaradas essas cláusulas contratuais como nulas de pleno direito, de maneira que não podem ser aplicadas à relação jurídico-material objeto da lide.

A r. sentença adotou o percentual de 10%, que, sobre ser um percentual que está dentro dos parâmetros usuais na jurisprudência, revela-se consentâneo com as circunstâncias do caso concreto, assim

analisadas sob a perspectiva do regime de proteção estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo, portanto, prevalecer.

Importante adscrever que a ré não comprovou se tratar de terreno edificado, e por essa razão não justifica se pudesse cobrar da parte autora a taxa de fruição.

Além desse aspecto fático, a taxa de fruição, no caso concreto, faria criar uma situação de desequilíbrio contratual, obtendo a ré uma vantagem excessiva, sobretudo porque, na hipótese de rescisão do contrato, como ocorre, retomará a posse do lote, podendo comercializá-lo a um novo adquirente, além de se dever considerar, para além de se tratar de um risco imanente ao negócio como observado, que as parcelas mensais que são cobradas do adquirente em função do contrato compensam de algum modo a transferência da posse do lote durante o tempo em que o contrato está a produzir seus efeitos.

Ao fim e ao cabo, conclui-se que a r. sentença deve ser integralmente mantida, porque todos os aspectos extraídos da realidade material subjacente e que compõem esta demanda foram adequadamente valorados pelo juízo de origem, inclusive ao reconhecer como abusiva a cláusula contratual que previa uma retenção de dez por cento sobre o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preço atualizado, não havendo justa razão para tal.

Por meu voto, **nego provimento ao recurso, mantida a r. sentença.**

Adota-se o regime de sucumbência tal como fixado na r. sentença, cuidando apenas de aqui aplicar o artigo 85, parágrafo 11, do CPC/2015 para majorar os honorários devidos de 10% para 15% sobre o valor da condenação.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR