



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318172

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008950-89.2024.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que são apelantes LEONICE EUGENIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIANO RODRIGUES DE VERGILIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado R.M. DEBIAZZI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE VOTUPORANGA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO
Relatora
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1008950-89.2024.8.26.0664

APELANTES: Leonice Eugenia da Silva e Luciano Rodrigues de Vergilio

APELADA: R. M. Debiazzi Empreendimentos Imobiliários de Votuporanga SPE Ltda.

COMARCA: Votuporanga

JUIZ: Camilo Resegue Neto

VOTO Nº 16.731

APELAÇÃO. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS.

1. Sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para declarar rescindido o contrato e condenar a ré à restituição dos valores pagos pelos autores, com retenção da cláusula penal fixada em 10% do valor do contrato. Insurgência da requerida.
2. Contrato celebrado na vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018). Cláusula penal que prevê a retenção 10% do valor atualizado do contrato em caso de rescisão provocada pelos adquirentes. Disposição contratual que, a despeito de estar em consonância com o artigo 32-A, inciso II, da Lei nº 6.766/1979, deve ser aplicada considerando-se as peculiaridades do caso concreto. Necessidade de compatibilização com as disposições da lei consumerista. Autorizada a retenção, pela apelada, de 10% do valor atualizado do contrato na modalidade

“à vista”. Precedente desta C. Câmara.

3. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 181/190) interposto em face de r. sentença (fls. 174/178), cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, bem como condenar a requerida a restituir aos autores o montante pago, sendo assegurado a retenção dos valores de IPTU, taxas de condomínio, água e energia elétrica e 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal. Em razão da sucumbência recíproca, condenou ambas as partes ao pagamento de metade das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observado o benefício da justiça gratuita concedido aos demandantes.

Irresignados, alegam os autores, em apertada síntese, que fazem jus ao recebimento de 90% do montante pago a título de restituição, em respeito à legislação consumerista, devendo a requerida reter 10% somente sobre o valor total pago. Defendem que a jurisprudência é uníssona nesse sentido, assim como o E. Superior Tribunal de Justiça, em consonância com o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade.

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 122) e contrarrazoado (fls. 194/208), sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

As partes celebraram *Contrato de Venda e Compra de Imóvel Urbano com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária* (fls. 82/105) no dia 1º de dezembro de 2020, o qual tinha por objeto a aquisição do Lote nº 30, Quadra 17, do empreendimento *Residencial Figueira*, pelo valor a prazo de R\$ 104.432,69 (cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos).

Conforme narrado na exordial, os autores se viram financeiramente impossibilitados de dar continuidade ao pagamento das parcelas acordadas, razão pela qual teriam buscado a rescisão extrajudicial do contrato e a restituição dos valores pagos, mas sem sucesso.

Ajuizada a presente demanda, a pretensão foi parcialmente acolhida pelo magistrado de primeiro grau e, respeitado o seu posicionamento, a r. sentença comporta pequeno reparo.

Isso porque o negócio jurídico em questão foi firmado no ano de 2020 e, portanto, na vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018).

Aludido diploma legal acrescentou o artigo 32-A à Lei nº 6.766/1979, *in verbis*:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados

com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

Considerando que essas regras devem ser levadas em consideração para o cálculo do montante a ser restituído

pela requerida aos apelantes, cabe analisar, *in casu*, a eventual incidência do desconto listado no inciso II.

Com efeito, observa-se que o contrato celebrado pelas partes possui cláusula penal prevendo expressamente a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato no caso de rescisão por iniciativa dos compradores (fls. 85), disposição que está em consonância com a Lei do Distrato.

Não obstante, é certo que as peculiaridades do caso concreto devem ser levadas em consideração, para garantir que o cumprimento do contrato não acarrete violação aos direitos consumeristas, especialmente o previsto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

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

No presente feito, observa-se que o preço total a prazo foi de R\$ 104.432,69 (cento e quatro mil, quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e nove centavos) e o montante pago pelos apelantes (fls. 130), *a prima facie*, foi de R\$ 25.041,51 (vinte e cinco mil e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos).

Nesse contexto, eventual retenção no importe de 10% do valor atualizado do contrato implicaria na restituição de montante ínfimo ou, até mesmo, em nenhuma restituição aos autores, caso existam outros descontos a serem realizados, como, por exemplo, a título de imposto.

Desse modo, a fim de compatibilizar a aplicação da cláusula contratual penal com a proteção legal do consumidor, reputa-se adequada a retenção, pela apelada, de 10% do valor estipulado para a quitação do contrato na modalidade “à vista” (fls. 84), ou seja, sobre o valor de R\$ 48.899,83 (quarenta e oito mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e três centavos).

Nesse sentido, já se manifestou esta C. Câmara:

*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, com devolução das parcelas pagas, autorizada a retenção de 10% sobre o valor do contrato, dentre outras despesas - Inconformismo do autor requerendo a retenção de apenas 10% dos valores pago e devolução em parcela única, de acordo com o CDC e Súmulas deste E. TJSP - **Reconhecimento de que a rescisão ocorreu por simples conveniência do comprador - Exegese das novas normas contidas na chamada Lei do Distrato - Cláusula penal de 10% sobre o valor***

do contrato à vista, como limite do que poderá ser descontado - *Apelo acolhido em parte.*
(Apelação nº 1065750-18.2021.8.26.0576, Rel. Galdino Toledo Júnior, j. 15/06/2023).

Outrossim, é certo que a apelada poderá voltar a comercializar o lote em questão, o que mitigará eventuais prejuízos suportados.

Mantida, no mais, a r. sentença recorrida.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional declarada, observando o sólido entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça de que “*é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida*” (EDcl no RMS nº 18.205/SP, Relator Ministro Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Pelo exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora