



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008384-50.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante EMAIS URBANISMO CAMPO GRANDE 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado JOSÉ ROBÉRIO ALVES DINIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008384-50.2023.8.26.0576

Apelante: Emais Urbanismo Campo Grande 40 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado: José Robério Alves Diniz

Comarca: São José do Rio Preto Voto nº 25212

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESINTERESSE DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE DE REVISÃO PARA MANTER O EQUILÍBRIO CONTRATUAL. 1. Ação de rescisão contratual e devolução de quantias pagas por desinteresse do comprador 2. A sentença determinou a devolução de 90% das prestações pagas, com dedução de tributos e taxas 3. Apela a ré buscando a majoração da retenção do montante pago pelo comprador 4. A aplicação indiscriminada da cláusula penal impõe no caso exagerada desvantagem ao consumidor 5. Retenção em favor da vendedora em 20% das importâncias pagas mostra-se adequada na ausência de situação excepcional, conforme entendimento da Câmara 6. Sentença parcialmente reformada, configurada a sucumbência recíproca 7. Recurso provido em parte.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 132/137, que julgou procedente em parte o pedido inicial, para declarar rescindido o contrato firmado pelas partes, condenar a ré a devolver ao autor importância equivalente a 90% dos valores pagos (incluindo a entrada), corrigida monetariamente de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado, admitida a dedução de débitos como IPTU, taxas e despesas incidentes até o dia 22/02/2023 (deferimento de liminar de fls. 142), além da comissão de corretagem.

Apela a ré, pleiteando a reforma parcial da sentença, a

fim de que seja admitida a retenção de 25% das quantias pagas pelo autor, conforme entendimento jurisprudencial, invertendo-se os ônus sucumbenciais (fls. 140/155).

Recurso tempestivo e contrarrazoado (fls. 170/181).

Preparo recolhido e complementado (fls. 156/157 e fls. 189/190).

É o relatório.

O recurso comporta parcial acolhida.

A teor da Súmula 543, do 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 (REsp 1.300.418)”.

Consoante a Súmula nº 1 desta Corte, “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”.

No caso, a resolução do negócio jurídico foi pleiteada pelo promissário comprador, que não mais se interessa pela continuidade da avença, de modo que faz jus à devolução de parte dos valores pagos.

A devolução em caso de resolução do negócio está disciplinada em cláusula penal (fls. 28)

Mas a aplicação indistinta e cumulada das sanções ali previstas implica gravame desproporcional, assim impondo excessiva onerosidade ao comprador, colocando-o em desvantagem exagerada (art. 51, IV, e § 1º, III, do CDC).

Nada impede que o juiz, a quem cabe o justo

equacionamento do litígio no caso concreto, estabeleça o alcance da cláusula, de forma a preservar o equilíbrio contratual, até por força do disposto no art. 413 do Código Civil.

Nesse passo, não identificada circunstância excepcional no caso concreto, a Câmara tem entendido como razoável a importância equivalente a 20% das prestações do preço como estimativa para as perdas administrativas suportadas pela vendedora em virtude da resolução por culpa do comprador;

Nessa linha, já se pronunciou o E. Superior Tribunal de Justiça reconhecendo a razoabilidade desse patamar (AgInt no AREsp 952.241/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 29/11/2016; RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012).

A hipótese, portanto, é de reforma parcial da sentença, para a majorar a retenção das quantias pagas de 10% para 20% delas, isto é, para que a devolução ao comprador limite-se a 80% dos valores adimplidos.

Configurada a sucumbência recíproca, cada parte deverá suportar metade das custas e despesas processuais. Considerado o proveito econômico de cada litigante e os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, os honorários devidos ao patrono do autor são fixados em 10% do valor da restituição e os honorários devidos ao patrono da ré são arbitrados em 10% do total das deduções, ressalvada a justiça gratuita concedida ao autor.

Ante o exposto, dou provimento em parte ao recurso, nos termos supra.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator