



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323618

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1054702-62.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, é apelada/apelante MAYARA MEDEIROS GUERINO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso da ré e não conheceram do recurso da autora. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente sem voto), GILSON DELGADO MIRANDA E ANA MARIA BALDY.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1054702-62.2021.8.26.0576

Voto n. 30.530

Comarca: São José do Rio Preto (1ª Vara Cível)

**Apelantes e
Apeladas:** Emais Urbanismo Bady Bassitt 156 Empreendimentos
Imobiliários Spe Ltda. e Mayara Medeiros Guerino

MM. Juiz: *Armenio Gomes Duarte Neto*

Consumidor e processual. Loteamento. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de quantia. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pelas partes.

Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, coloca a consumidora em desvantagem exagerada. Percentual de retenção majorado para 25%.

Possibilidade de desconto dos débitos relativos ao IPTU.

Reconhecimento da falta de interesse recursal da autora no tocante a pedidos que foram acolhidos.

**RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.
RECURSO DA AUTORA NÃO CONHECIDO.**

I. Relatório.

Trata-se de apelações interpostas pelas partes contra a sentença de fls. 91/95, mantida pela decisão de fls. 102/103, que julgou

procedente em parte a ação¹ proposta por Mayara Medeiros Guerino em face de Emais Urbanismo Bady Bassitt 156 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. para “1) *declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes (fls. 17/37); e 2) condenar a ré a restituir à autora 80% do valor correspondente as parcelas pagas, incluída a quantia paga a título de sinal, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça a partir do desembolso de cada parcela e com juros de mora a contar do trânsito em julgado, podendo, ainda, a requerida deduzir os valores referentes à eventuais débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais tributos incidentes sobre o imóvel, incidentes até a retomada da posse do imóvel pela ré, tudo a ser apurado oportunamente mediante simples demonstrativo, instruído com a documentação necessária, na fase de cumprimento de sentença*” e que condenou a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, incluindo honorários advocatícios de sucumbência que foram fixados em 10% do valor total da condenação (fls. 95).

A ré busca a reforma da sentença para que seja aplicado o artigo 32-A, da Lei 13.786/2018 que prevê retenção de 10% sobre o valor do contrato e a retenção tributos e corretagem, bem como a possibilidade de parcelamento dos valores de devolução. Defende, por fim, a condenação exclusivas da autora ao pagamento das verbas de sucumbência (fls. 106/119).

A autora, por sua vez, em seu recurso interposto na forma adesiva, busca a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a condenação da ré a restituição, em parcela única, de 80% do que foi pago (fls. 125/128).

As partes não ofereceram contrarrazões.

¹ Valor da causa: **R\$ 51.909,90** (fls. 10).

II. Fundamentação.

O apelo da ré comporta parcial provimento e o apelo da autora não pode ser conhecido.

II. 1. Do apelo da ré.

Certo é que o contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel urbano, tendo por objeto o imóvel localizado na quadra S, lote 22, do Empreendimento Eville Bady Bassit, São José do Rio Preto (SP), foi celebrado entre as partes em **3 de setembro de 2020**, pelo valor de R\$ 109.948,96 (cento e nove mil, novecentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos). (Contrato a fls. 17/37.)

Não interessando mais a manutenção do contrato, a autora propôs esta demanda visando a rescisão do contrato e ao recebimento de 80% de tudo o que pagou à ré (R\$ 6.668,32, conforme planilha de fls. 38/42).

Tendo em vista, portanto, a data em que o contrato foi celebrado, há incidência da Lei n. 13.786/2018 ao caso em exame.

O artigo 3º da Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o artigo 32-A a Lei n. 6.766/1979, estabelece que *“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.*

Embora o contrato esteja alinhado ao artigo 32-A acima transcrito, era o caso mesmo de ser revisto.

Isso porque a aplicação literal da Lei 6.766/79, alterada pela Lei 13.786/2018 violará frontalmente o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o artigo 53, do Código de defesa do Consumidor prevê que é abusiva qualquer cláusula que implique na retenção total de valores no caso de aquisição de bens imóveis.

Com efeito. A restituição na forma estabelecida no contrato colocaria a autora em manifesta desvantagem exagerada, pois não teria nada mais a receber, já que a consumidora pagou menos de 10% do valor do contato.

O percentual de retenção fixado na sentença, no entanto, deve ser majorado para 25%, uma vez o tribunal de sobreposição, em contratos firmados antes da vigência da Lei n. 13.786/2018 (mas que pode ser adotado mesmo nesta hipótese de contrato celebrado após a vigência da lei), houve por bem abandonar percentual variável que vinha sendo adotado, passando a adotar percentual fixo de retenção de 25% (vinte e

cinco por cento), englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao promitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do compromissário comprador, como segue:

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA. 1. Cuida-se, na origem, de ação coletiva de consumo por meio da qual se questiona a abusividade de cláusula que estabelece a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de extinção do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da culpa do consumidor.

2. Recurso especial interposto em: 18/12/2018; concluso ao gabinete em: 13/08/2019. Julgamento: CPC/15. 3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) no rompimento do vínculo contratual por resilição unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor; e b) o percentual de retenção abrange as despesas com a comissão de corretagem. 4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente. 5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade. 6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador. 7. Recurso especial conhecido e provido. (3ª Turma — Recurso Especial n. 1.820.330/SP — Ministra Nancy Andrighi — Acórdão de 24 de novembro de 2020, publicado no DJE de 1º de dezembro de 2020, sem grifos no original).

Nesse sentido colhe-se julgado desta C. Câmara apreciando pedido de rescisão de contrato celebrado após a vigência da Lei n. 13.786/18:

Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de resilição contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, coloca o consumidor em desvantagem exagerada, art. 51, § 1º, IV do CDC. Situação que justifica a redução, limitando o percentual máximo total de retenção dos valores pagos. Retenção razoável de 25% dos valores pagos. Precedentes do STJ. Percentual que já considera a comissão de corretagem que integrou o preço do imóvel. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002212-71.2022.8.26.0077; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

Anote-se, por fim, que é possível a dedução de eventuais débitos com IPTU enquanto o promitente comprador estiver na posse do imóvel, conforme consignado na sentença.

Não obstante o provimento parcial desta apelação, remanesce a sucumbência preponderante da ré, nos termos do artigo 86, parágrafo único, não sendo cabível a imputação dos ônus sucumbenciais à autora, como postula a ré nas razões recursais.

II. 2. Do apelo da autora.

O recurso da autora não poderá ser conhecido, seja

porque prejudicado pelo provimento em parte do apelo da ré, seja porque a autora carece de interesse recursal ao defender a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a restituição de 80% os valores pagos em parcela única.

O artigo 996 do Código de Processo Civil estabelece que *“o recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica”*.

A propósito, Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery ensinam que *“a norma regula dois requisitos de admissibilidade dos recursos: o interesse e a legitimidade para recorrer”, cuja ausência impede que o recurso seja conhecido, vale dizer, não será examinado pelo mérito*”. Adiante os doutrinadores lecionam que o recorrente *“deve demonstrar necessidade + utilidade em interpor o recurso, como único meio para obter, naquele processo, algum proveito do ponto de vista prático”*, acrescentando que o interesse se consubstancia *“na necessidade que tem o recorrente de obter a anulação ou reforma da decisão que lhe foi desfavorável”* (Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 2.011).

Para Araken de Assis, *“o interesse em impugnar os atos decisórios acudirá o recorrente quando visar à obtenção de situação mais favorável do que a plasmada no ato sujeito ao recurso e, para atingir semelhante finalidade, a via recursal se mostrar caminho necessário”, de modo que “o interesse em recorrer resulta da conjugação de dois fatores autônomos, mas complementares: (a) utilidade; e (b) necessidade do recurso”* (Manual dos Recursos. 8ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. Página 199).

No caso concreto, a sentença aplicou o Código de Defesa do Consumidor e determinou a restituição em parcela única de

80% dos valores pagos, ou seja, tudo o que a autora defende nas suas razões recursais foi deferido pela sentença que ora foi reformada apenas para majorar o percentual de retenção.

III – Conclusão.

Diante do exposto, (i) **dá-se parcial provimento ao recurso da ré**, para majorar o percentual de retenção para 25% e (ii) **não se conhece do recurso da autora.**

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)