



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000323825**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000593-05.2023.8.26.0358, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante INGRID KELLY MELO DA SILVA, é apelado EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Voto nº 11.444**

**Apelação Cível: 1000593-05.2023.8.26.0358**

**Apelante: Ingrid Kelly Melo da Silva**

**Apelada: Emais Urbanismo Farrel 158 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

**Origem: 2ª Vara Cível - Foro de São José do Rio Preto**

**Juiz sentenciante: Dr. JOSE ROBERTO LOPES FERNANDES**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. DISTRATO IMOBILIÁRIO. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.786/2018. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INICIATIVA DA COMPRADORA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. I. Caso em Exame 1. Apelação contra sentença que declarou a resolução contratual e condenou a restituição parcial dos valores pagos, com retenção de 10% do valor do contrato, conforme Lei nº 13.786/2018. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a aplicabilidade do art. 32-A da Lei do Distrato e a possibilidade de retenção de 10% do valor do contrato. III. Razões de Decidir 3. O contrato foi firmado após a promulgação da Lei nº 13.786/2018, aplicável ao caso. A retenção de 10% do valor do contrato é excessiva, pois a parte Autora pagou apenas algumas poucas parcelas. 4. A jurisprudência do STJ admite a retenção de até 25% dos valores pagos, equilibrando os interesses das partes e evitando desvantagem ao consumidor. 5. Restituição em doze parcelas mantida, nos termos da legislação aplicável. IV. Dispositivo e Tese 6. Recurso a que se **DÁ PARCIAL PROVIMENTO**. Autorizada a retenção de 25% dos valores pagos pela Autora. Tese de julgamento: 1. Multa de 10% do valor do contrato onera em demasiado o comprador, visto que poderia permitir a retenção da totalidade das parcelas pagas. 2. A retenção de 25% dos valores pagos é justa e adequada para preservar o equilíbrio contratual e os direitos do consumidor. Legislação Citada: Lei nº 13.786/2018, art. 32-A; Lei nº 6.766/79; Código de Defesa do Consumidor, art. 53. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000379-05.2023.8.26.0458, Rel. Alcides Leopoldo, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 05/04/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.106.781/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª Turma, j. 18/03/2024.**

Trata-se de Apelação interposta por **INGRID KELLY MELO DA SILVA** contra a sentença de parcial procedência proferida nos autos da Ação de Rescisão Contratual com Restituição de Valores ajuizada em face de **EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Adoto o relatório da sentença de fls. 123/129, que ora transcrevo:

“Trata-se de ação de rescisão contratual c.c devolução de quantias pagas proposta por INGRID KELLY MELO DA SILVA em face de EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Para amparar sua pretensão alega, em suma, que adquiriu da ré o lote nº 13, da quadra 22, localizado no loteamento Mais Parque Rio Preto, no valor de R\$ 81.794,70. Ocorre que, em razão de dificuldades financeiras, requereu o distrato da obrigação contratual, no entanto a requerida não lhe ofereceu o reembolso das importâncias pagas. Requer a procedência dos pedidos, declarando rescindido o contrato e compra e venda do imóvel, bem como a restituição do valor equivalente a 90% das quantias pagas.

EMAIS URBANISMO FARREL 158  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
ofereceu contestação (fls. 53/74). Em síntese, sustenta pela incidência da Lei 13.786/2018, como também postulou pela improcedência dos pedidos formulado na petição inicial. Juntou documentos (fls. 75/93).”

Ao relatório supra, acrescento que o magistrado julgou parcialmente procedentes os pedidos, declarou a resolução do compromisso de compra e venda pactuado entre as partes, bem como condenou a Ré a restituir, em até doze parcelas, devidamente atualizadas, os valores desembolsados pela Autora,

deduzidos 10% do valor do contrato.

Inconformada, a Autora interpôs o presente recurso (fls. 132/138). Pleiteia a dedução de multa penal sobre a quantia total paga e não sobre o valor do contrato. Afirma que aplicação isolada do art. 32-A da Lei 6.766/79 renderia perdimento total dos valores pagos e que a restituição deve ocorrer em parcela única e imediata.

Contrarrazões às fls. 144/157.

**É o relatório.**

De início, ressalto que o presente recurso preenche os requisitos processuais, razão pela qual deve ser conhecido.

A controvérsia devolvida a este colegiado consiste em determinar a aplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao contrato de compra e venda de loteamento firmado entre as partes, com especial enfoque na retenção de valores.

O contrato de compra e venda objeto desta demanda foi firmado em 07 de maio de 2020 (fls. 8/30), após a promulgação da Lei nº 13.786/2018, que regula os distratos em contratos imobiliários. Assim, é indiscutível que as disposições desta legislação se aplicam integralmente ao presente caso.

O juízo de primeiro grau aplicou o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/2018, dado que o contrato trata de loteamento urbano, e comandou a retenção de 10% do valor do contrato atualizado.

É de se ressaltar que a parte autora pagou R\$ 8.822,62 do total do contrato, que corresponde a R\$ 81.794,70.

A multa prevista no art. 32-A de 10% do valor do contrato, segundo a jurisprudência onera em demasiado o comprador, visto que poderia a vendedora reter a totalidade das parcelas pagas em casos em que a parte pagou apenas poucas delas.

A questão deve ser analisada sob o prisma da proporcionalidade, o que não ocorre nos casos em que foram realizados alguns pagamentos pelo adquirente, um vez que incidem os descontos sobre o valor atualizado do contrato e não sobre o montante pago, o que contraditoriamente torna mais atraente à vendedora o inadimplemento, do que o pagamento do preço pelo comprador.

Vale transcrever voto de relatoria do Des. Alcides Leopoldo, desta 4ª Câmara a respeito do tema:

“Pelo "Diálogo das Fontes", não há o conflito de leis, mas a convivência entre elas. Segundo esta teoria de Erik Jayme, disseminada em nosso País por Cláudia Lima Marques<sup>1</sup> : 'a 'solução' do denominado 'conflito de leis no tempo' emerge como resultado de um diálogo (aplicação simultânea, coerente e coordenada) das mais heterogêneas fontes legislativas, iluminadas todas pela nova força da Constituição. Fontes plurais que não mais se excluem - ao contrário, mantêm as suas diferenças e narram simultaneamente suas várias lógicas (dia-logos), cabendo ao aplicador da lei coordená-las ('escutando-as'), impondo soluções harmonizadas e funcionais no sistema, assegurando efeitos úteis a estas fontes, ordenadas segundo a compreensão imposta pelo valor constitucional'.

**De maneira que, a Lei n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em especial o art. 32-A, deve ser aplicada de forma harmônica e com observância das normas que regem a proteção e defesa do consumidor, reconhecidamente vulnerável no mercado de consumo** (art. 4º, inciso I, Lei n. 8.078/90), e que são de ordem pública e social, estabelecidas na Lei n. 8.078/90, gozando, ainda, o consumidor de proteção constitucional (art. 5º, inciso XXXII e art. 170, inciso V).

Como assinala Maria Stella Gregori: 'o CDC criou um microssistema próprio, por se colocar, no ordenamento, como lei principiológica, pelo que a ela devem se subordinar todas as leis específicas quando tratarem de questões que atinem a relações de consumo'.

O art. 7º da Lei n. 8.078/90 é expresso em consagrar a aplicação simultânea das diversas normas de forma a amparar o direito do consumidor, no sentido de que os direitos previstos no CDC não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e equidade” (TJSP; Apelação Cível 1000379-05.2023.8.26.0458; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 05/04/2024; Data de Registro: 05/04/2024 – grifei)

Ademais, cumpre ressaltar que a retenção de até 25% sobre os valores pagos encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Embora a o art. 32-A da lei n. 6.766/79 preveja a possibilidade de dedução de até 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal, a fixação do percentual de 25% vem sendo amplamente aceita em sede judicial, considerando a necessidade de equilibrar os interesses das partes e evitar desvantagem exagerada ao consumidor, conforme o entendimento já consolidado no AgInt no REsp n. 2.106.781/SP, de relatoria do Ministro Marco Aurélio.

Nesse julgado, o STJ reconheceu que o percentual de 25% é adequado para cobrir as perdas e danos do vendedor e, ao mesmo tempo, garantir que o comprador inadimplente não seja penalizado de forma excessiva, em observância

às normas do Código de Defesa do Consumidor.

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. **APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA.** CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. **COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.**

1. Não se verifica a propalada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o acórdão recorrido resolvido satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação da tutela jurisdicional.

2. A relação jurídica discutida nos autos, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A Corte local concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira. Diante desse cenário, percebe-se que a alteração do entendimento firmado no aresto impugnado só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

**4. No que diz respeito ao percentual de retenção, em virtude do desfazimento do negócio, segundo a orientação desta Corte de Justiça, o percentual de retenção de 25% é sobre o valor do montante pago (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.756.835/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/02/2022, DJe 24/02/2022).**

5. Concernente à taxa de fruição, a jurisprudência deste Superior Tribunal se firmou no sentido de ser indevida a cobrança da taxa de ocupação do imóvel no caso de lote não edificado. (...) (AgInt no REsp n. 2.106.781/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 - destaquei).

Dessa forma, considero a retenção de 25% dos valores pagos adequada ao caso, preservando o equilíbrio contratual e os direitos do consumidor, conforme o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que veda cláusulas que



resultem em retenção total de valores pagos. O percentual fixado é suficiente para cobrir as despesas da vendedora, sem gerar enriquecimento ilícito, e está em consonância com a jurisprudência pátria.

Quanto à devolução da quantia em parcelas, a decisão observou estritamente ao disposto no art. 32-A, § 1º da lei 6.766/79, não havendo razão para sua reforma.

Portanto, entendo que a sentença proferida pelo juízo de primeiro grau merece reparo apenas em relação à dedução de valores, autorizada retenção de 25% dos valores desembolsados pela Autora, mantida, no mais, a sentença.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da Autora.

É o voto.

**FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO**

Relatora