



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000325597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000961-80.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., são apelados MATHEUS GUILHERME SILVA PEREIRA, TAMARA DOS SANTOS SILVA e HRF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Inscrito para sustentação oral, o Dr. Wellington Ferreira de Amorim estava ausente no momento do pregão. Julgamento presidido pelo Des. Cláudio Goody, na ausência temporária do Des. Alberto Gósson.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 1º de abril de 2025

AUGUSTO REZENDE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1000961-80.2022.8.26.0606

Apelante: Nova Suzano Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.

Apelados: Matheus Guilherme Silva Pereira e outros

Comarca: Suzano

Voto nº 25172

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INICIATIVA E RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. DESPESA DE ITBI. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. SENTENÇA REVISTA. 1. Rescisão contratual e devolução de quantias pagas por desinteresse do comprador 2. A aplicação indiscriminada da cláusula penal impõe exagerada desvantagem ao consumidor 3. Retenção em favor da vendedora fixada em 20% das importâncias pagas, nestas incluídas as arras confirmatórias e despesa de ITBI 4. Os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado (Tema 1002/STJ) 5. Sucumbência recíproca. 6. Recurso provido em parte.

A sentença de fls. 261/266, cujo relatório é adotado, julgou extinto o processo em relação à segunda ré (HRF Empreendimentos e Participações Ltda), sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI do Código de Processo Civil, e em relação às demais partes julgou procedente a ação para “(A) DECLARAR rescindido o contrato havido entre os autores e a primeira requerida; e (B) CONDENAR a ré a restituir 90% dos valores pagos pelos autores, nos termos da fundamentação”.

Embargos de declaração foram rejeitados (fls. 282/23).

Apela a corré NOVA SUZANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, ao que sustenta ser cabível a retenção das arras penitenciais e não lhe cabe restituir o valor pago a título de ITBI, tendo em vista que a transmissão da propriedade somente não ocorreu em razão da desistência dos autores. Subsidiariamente, pede seja majorada a retenção para 25% dos valores pagos e que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso tempestivo, instruído com comprovante de preparo e contrarrazoado.

Houve oposição ao julgamento virtual.

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 é pleiteada pelos compradores, que não mais se interessam pela continuidade da avença, de modo que fazem jus à devolução de parte dos valores pagos.

O valor da entrada previsto no instrumento contratual apenas tem natureza de arras confirmatórias, cujo objetivo somente é reforçar o vínculo contratual estabelecido entre as partes. A importância paga compõe, pois, o preço e deverá integrar a base de cálculo do montante a ser restituído.

A propósito:

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ARRAS CONFIRMATÓRIAS, ARREPENDIMENTO DA COMPRADORA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.094 A 1.097 DO CÓDIGO CIVIL. Ordinariamente, as arras são simplesmente confirmatórias e servem apenas para início de pagamento do preço ajustado e, por demasia, se ter confirmado o contrato, seguindo a velha tradição do direito romano no tempo em que o simples acordo, desvestido de outras formalidades, não era

suficiente para vincular os contratantes. O arrependimento da promitente compradora só importa em perda das arras se estas foram expressamente pactuadas como penitenciais, o que não se verifica na espécie. Recurso não conhecido (REsp 110.528/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/1998, DJ 01/02/1999, p. 199).

Seja como for, a aplicação indistinta e cumulada das sanções previstas na cláusula penal pode mesmo implicar 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, 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).

Quanto à despesa antecipada a título de ITBI, tal está abrangida na retenção autorizada, que se destina a reparar os danos sofridos pela vendedora. De toda sorte, se nem chegou a ser concluída a compra e venda, com o necessário registro do contrato, não houve transferência do imóvel e, portanto, fato gerador do referido imposto, cabendo à parte interessada reaver junto à Fazenda o montante eventualmente já recolhido.

Em relação aos juros moratórios, o cálculo deve se dar a partir da data do trânsito em julgado, uma vez que inexistente mora anterior do vendedor. Não há qualquer motivo para afastar, mesmo em se tratando de contrato posterior à vigência da Lei nº 13.786/18, a aplicabilidade da tese



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

firmada no julgamento do Tema 1.002 pelo STJ: "Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão".

Com o desfecho da demanda nesta instância, a sucumbência resulta recíproca, já que ambas as partes decaíram substancialmente de suas pretensões iniciais.

Em consequência, cada parte deverá suportar metade das custas e despesas processuais, além de arcar com verba honorária do patrono da parte adversa, correspondente a 10% do valor da causa atualizado, ressalvada a justiça gratuita concedida aos autores.

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

É como voto.

Augusto Rezende
Relator