



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329483

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025594-53.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado SEI PAMPLONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são apelados/apelantes MARCO ANTONIO RUSSO e PRISCILA COSTA RUSSO.

ACORDAM, em 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se provimento ao recurso dos autores. v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SALLES VIEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 51456

APEL.N°: 1025594-53.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO — FORO CENTRAL CÍVEL — 33ª VARA CÍVEL

**APTES. : SEI PAMPLONA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA, MARCO ANTONIO RUSSO e PRISCILA COSTA RUSSO**

APDOS. : OS MESMOS

JUIZ PROLATOR: MÔNICA SOARES MACHADO

“APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DESISTÊNCIA DOS AUTORES – PERCENTUAL DEVIDO – LEI Nº 13.786/2018 - ÔNUS SUCUMBENCIAIS - I – Sentença de parcial procedência – Recurso das partes – II - Relação de consumo caracterizada – Incidência, ainda, da Lei nº 13.786/2018, considerando que o compromisso de compra e venda foi firmado após sua vigência – Rescisão contratual em decorrência da desistência dos autores – Possibilidade – Inteligência das Súmulas nºs 1, 2 e 3 deste E. TJ, bem como da Súmula nº 543 do C. STJ – Diante das peculiaridades do caso concreto, revela-se adequada a condenação da ré à devolução de 80% dos valores pagos – Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Indenização apta a indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem – Precedentes deste E. TJ - III – Ré que decaiu da totalidade do pedido e, por isso, suportará, integralmente, com os ônus da sucumbência – Afastada a sucumbência recíproca entre as partes - Sentença parcialmente reformada - IV – Em razão do trabalho adicional realizado em grau de recurso, majora-se os honorários advocatícios devidos pela ré em favor dos autores para 15% sobre o valor total a ser restituído, com base no art. 85, §11, do NCPC – Apelo da ré improvido e apelo dos autores provido”.

Apelo das partes em face da r. sentença de parcial procedência, proferida nos autos de ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas.

Sustenta a ré a inexistência de relação de consumo e a impossibilidade de incidência do CDC. Alega a impossibilidade de restituição de percentual diverso do previsto contratualmente. Assevera a possibilitando a retenção de 50% a título de cláusula



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penal. Aduz que os autores concordaram e consentiram livremente com os termos do contrato. Requer o provimento do recurso, com a reforma da r. sentença (fls. 345/357).

Por sua vez, pugnam os autores pelo afastamento da sua sucumbência, uma vez que não decaíram de nenhum pedido, bem como pela condenação da ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 20% do valor da condenação (fls. 367/377).

Contrarrazões da ré e dos autores, respectivamente, às fls. 384/388 e 389/395.

Manifestação das partes, opondo-se ao julgamento virtual do recurso (fls. 406 e 408).

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas, movida por Marco Antonio Russo e Priscila Costa Russo, em face de Sei Pamplona Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.

Alegam os autores, em síntese, na inicial da ação, que, em 06.06.2021, as partes firmaram "Contrato de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e de Acessões Correspondentes à Unidade Autônoma Condominial", quanto à unidade nº 208 do Empreendimento "Pamplona Studios by Setin", situado em São Paulo/SP, pelo valor de R\$358.610,00 (fls. 57/72).

Alegam, ainda, que ficou ajustado entre as partes que pagariam R\$67.110,00, como entrada, sendo o saldo remanescente pago através das parcelas elencadas às fls. 49.

Alegam, ainda, que pagaram aproximadamente o valor atualizado de R\$103.284,42, a título de prestações do imóvel, mas que, por dificuldades financeiras, não podem mais manter a contratação.

Pugnam, portanto, pela rescisão do contrato, com a devolução de 80% do valor pago, ou, subsidiariamente, pela devolução de 75% do valor pago (fls. 01/29). Deram à causa o valor de R\$82.627,53 (fls. 28).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Regularmente citada, a ré apresentou contestação, no bojo da qual alega, em síntese, que o percentual da cláusula penal está prevista contratualmente e deve ser respeitado, uma vez que inexistente abusividade na cobrança (fls. 201/218).

Em primeira instância, a ação foi julgada parcialmente procedente, para o fim de declarar rescindido o contrato realizado entre as partes, e, ainda, condenar a ré a restituir aos autores o percentual de 80% das quantias que foram pagas. Em razão da sucumbência recíproca, houve a condenação das partes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios (fls. 310/313).

Contra esta decisão insurgem-se ambas as partes.

Por uma questão de técnica de julgamento analisa-se, inicialmente, o recurso de apelação da ré.

A *priori*, esclareça-se que relação estabelecida entre as partes é de consumo, na forma do disposto nos arts. 2º e 3º do CDC.

Sendo de consumo a relação e verossímil a versão, a defesa do consumidor deve ser facilitada, com a inversão do ônus da prova, que é regra de julgamento, ante o disposto no art. 6º, inciso VIII, do CDC.

Outrossim, sendo de consumo a relação, não podem prevalecer as cláusulas que tragam desvantagem excessiva ao consumidor, nos termos do art. 51 do CDC.

Como é cediço, restou sedimentado na jurisprudência do C. STJ, assim como deste E. Tribunal de Justiça, o direito do promitente comprador em rescindir o contrato por falta superveniente de condições financeiras, assegurado, neste caso, o retorno ao *status quo ante* e a retenção de percentual ao promitente vendedor.

Sobre o tema, vejam-se os enunciados das súmulas desta Corte Bandeirante:

Súmula 01. "O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.".

Súmula 02. "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.".

Súmula 03. "Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.".

No mesmo sentido, a Súmula 543 do Tribunal da Cidadania:

"Súmula 543. 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.".

Ademais, há que incidir a Lei nº 13.786, de 27.12.2018, a qual acrescentou o artigo 67-A à Lei nº 4.591/64, considerando que o contrato objeto da ação foi celebrado após sua entrada em vigor.

O dispositivo legal em comento assim prevê:

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo".

Assim, o percentual de devolução cabível dependerá das circunstâncias do caso concreto, observados às determinações legais e entendimentos jurisprudenciais acima apontados.

Veja-se:

"1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso" (STJ, REsp 1.224.921/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26/04/2011).

No caso em testilha, denota-se que o MM. Juiz "a quo" determinou a devolução aos autores de 80% das quantias pagas, valor este que, respeitado entendimento em sentido contrário, há que ser mantido.

Deveras, tratando-se de rescisão contratual motivada por culpa do comprador, observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, revela-se cabível a devolução equivalente ao montante de 80% dos valores pagos.

Com efeito, a retenção de 20% mostra-se ponderada para indenizar a ré pelas despesas de administração e desfazimento do negócio, bem como os gastos administrativos e publicitários, até que obtenha êxito na recomercialização do bem, o que poderá demandar



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

certo tempo.

Neste sentido, o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

"Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Cabimento parcial. Aplicabilidade do CDC. Rescisão contratual por culpa dos compradores. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Sentença que determinou a devolução de 90% (noventa por cento) do montante pago. Devolução de 80% (oitenta por cento), sem qualquer retenção/desconto, mostra-se mais adequada e proporcional ao caso. Precedentes do STJ e TJSP. Manutenção do termo inicial da correção monetária. Verbas sucumbenciais mantidas. Fixação de honorários recursais. Recurso da ré parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1001217-30.2016.8.26.0704; Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Comarca: São Paulo; Julgado em 17/10/2019).

"APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Desistência do comprador. Condenação da ré a devolução de 90% dos valores pagos. Impossibilidade de rescisão. Inocorrência. Aplicação do CDC. Comprador, mesmo que inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas (Súmula nº 01 do TJSP). Majoração do percentual a ser retido. Retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio. Cômputo dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença. Possibilidade. Ré que deu causa a demanda e, portanto, deve arcar com as verbas de sucumbência. Recurso parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1088956-73.2017.8.26.0100; Relatora Hertha Helena de Oliveira; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Comarca: São Paulo; Julgado em 15/10/2019).

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Resolução contratual e devolução de quantias pagas - Desistência Sentença que determinou a retenção de 25% dos valores pagos Hipótese em que não houve ocupação Pretensão dos autores de redução da retenção a 10% ou 20%, e dos réus de majoração a 30% dos valores pagos - Retenção de 20% que se mostra suficiente para ressarcir as despesas administrativas e de publicidade da ré, não havendo comprovação de outras despesas Juros de mora a partir do

trânsito em julgado da r. sentença Recursos parcialmente providos" (Apelação Cível nº 1009416-50.2016.8.26.0604; Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca: Sumaré; Julgado em 15/10/2019).

"RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Desistência do negócio jurídico por parte da consumidora. Restituição das parcelas pagas. Dever jurídico e moral de reembolso. Medida que visa evitar o enriquecimento sem justa causa. Retenção de 20% dos valores pagos pela autora a título de indenização pelas perdas e danos experimentados pelas rés. Plausibilidade e adequação. Precedentes do C. STJ. Aplicabilidade das Súmulas 1 e 2 da Seção de Direito Privado desta Corte e da Súmula 543 do STJ. Descabimento da dedução de valores alusivos a despesas condominiais incidentes sobre o imóvel compromissado. Promitente-compradora que somente pode ser responsabilizada pelo pagamento das despesas condominiais após a outorga da posse direta do imóvel compromissado. Orientação do C. STJ firmada no REsp n. 1.345.331, julgado sob o rito do art. 543-C do CPC/1973. Sentença reformada. Recurso desprovido" (Apelação Cível nº 1025336-90.2017.8.26.0002; Relator Rômulo Russo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Comarca: São Paulo; Julgado em 10/10/2019).

Passa-se à análise do recurso dos autores.

Acerca dos ônus sucumbenciais, o MM. Juiz "a quo", assim deliberou na r. sentença (fls. 313):

"Arcará a ré, diante da sucumbência que enfrentou, com o pagamento de $\frac{3}{4}$ (três quartos) das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que arbitro no equivalente a 10% (dez por cento) do total a ser restituído.

O autor, diante da sucumbência que enfrentou, arcará com o pagamento de $\frac{1}{4}$ (um quarto) das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2.699,29 (dois mil, seiscentos e noventa e nove reais e vinte e nove centavos), equivalente a 10% (dez por cento) entre o total pleiteado e aquele reconhecido como devido (R\$ 71.981,19 - R\$ 44.988,24), a ser corrigido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetariamente desde o ajuizamento (TJSP) bem como acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados desde o trânsito em julgado da presente".

Sobre o tema, dispõe o art. 86 do NCPC:

"Art. 86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários."

Na hipótese dos autos, verifica-se que o pedido principal formulado pelos autores foi integralmente acolhido, de forma que a ré decaiu da totalidade.

Desta feita, deverá a ré suportar, integralmente, com os ônus da sucumbência, afastando-se, assim, a sucumbência recíproca entre as partes.

De rigor, portanto, a parcial reforma da r. sentença, nos termos da fundamentação acima.

Por fim, tendo em vista o trabalho adicional realizado em grau de recurso, com base no art. 85, §11, do NCPC, majora-se os honorários advocatícios devidos pela ré em favor dos autores para 15% sobre o valor total a ser restituído.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se provimento ao recurso dos autores.

Salles Vieira, Relator