



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000331832**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1038221-24.2021.8.26.0576**, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante Luiz Colognesi Neto e apelado C. A. D. M. Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**  
**Relator**

Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível nº 1038221-24.2021.8.26.0576**

**Apelante: Luiz Colognesi Neto,**

**Apelado: C. A. D. M. Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**

**Comarca: São José do Rio Preto**

**Assunto: Compra e Venda**

**Voto nº 15.939**

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – Contrato de compra e venda de imóvel (lote) anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018 – Sentença de parcial procedência – Condenação da ré a devolver 75% do valor pago – Apelação do autor – Sentença que expressamente afirma se tratar de contrato anterior à Lei do Distrito bem como fez incidir o Código de Defesa do Consumidor – ausência de interesse recursal quanto a essas questões – Pretensão de que o percentual de retenção se de no máximo de 20% – Inviabilidade – Autor que quitou aproximadamente 31% do valor total do contrato – Retenção de 25% adequada ao caso concreto – Sucumbência recíproca fixada pela sentença que fixa mantida, não se falando em decaimento mínimo do pedido – Honorários advocatícios fixados por equidade – Valor da causa que não se mostra irrisório, além de existir condenação – Honorários que devem ser fixados nos termos do art. 85, §2, do CPC, de acordo com o proveito econômico obtido pelo autor – Tema 1076, STJ – Requerida que deverá pagar ao patrono do autor o percentual de 10% sobre o valor do proveito econômico obtido – No entanto, fica mantida a condenação do autor no pagamento de honorários em prol do patrono da requerida na forma fixada pela sentença, sob pena de 'reformatio in pejus' considerando a ausência de recurso pela parte requerida – Sentença reformada em parte – RECURSO PROVIDO EM PARTE.*

Apelação interposta contra sentença que julgou

parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o instrumento particular de compra e venda sobre o Lote 31 da quadra 10 do loteamento “Residencial Maria Julia” e para condenar a requerida a devolver à parte autora 75% do valor comprovadamente pago, de uma só vez, com correção monetária desde cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado; a sentença ainda autorizou o desconto dos IPTUs do período da posse até o deferimento da liminar bastando a prova do lançamento em nome da ré.

A sentença condenou as partes aos pagamentos das custas e despesas processuais pela metade cada um; e aos honorários advocatícios da parte adversa fixados em R\$ 1.000,00.

Em sede de embargos de declaração foi proferida decisão de fls. 315, que acolheu e deu provimento para integrar a sentença para fazer constar que as taxas associativas referentes ao período compreendido entre a assinatura do contrato e a restituição da posse, podem ser descontados da devolução a ser efetuada em favor da parte autora, pois seriam de responsabilidade desta.

Recorre o autor insurgindo-se, em suma, acerca do percentual de retenção estabelecido pela sentença, informando ser o contrato firmado entre as partes anterior a Lei do Distrato, de modo que a retenção máxima deve ser no patamar de 20%; bem como insurge-se contra parte da sentença que fixou a sucumbência recíproca, ao argumento de que decaiu de parte mínima do pedido, bem como quanto ao valor estipulado de R\$ 1.000,00.

Postula seja retirada multa contratual sobre o valor

atualizado e a retenção de no máximo 20%.

O recurso foi processado e respondido, sendo encaminhado à segunda instância, onde foi admitido em seus regulares efeitos.

### **É o relatório.**

Ação de rescisão de contrato de compra e venda referente ao Lote 31 da Quadra 10 do Loteamento Residencial Maria Julia, no valor de R\$ 166.199,79, firmado em 2016 (fl. 49/72).

A despeito das alegações do autor, apelante, a sentença expressamente anotou tratar-se de contrato anterior à Lei do Distrato, bem como ressaltou a incidência do Código de Defesa do Consumidor, de maneira que ausente interesse recursal quanto a essas questões.

Destaca-se trecho de fl. 151:

*Não é o caso de aplicação da aplicação da Lei do Distrato conforme pugnou a parte ré, pois o contrato foi celebrado antes da vigência dela. Assim, o caso será analisado nos termos do Código de Defesa do Consumidor.*

*Reitero a aplicação do Direito do Consumidor, porque, de um lado, têm-se os autores, com a vulnerabilidade típica de consumidores finais de um produto, e, de outro, uma fornecedora, enquadrando-se ambos nas definições da Lei 8078/90. Entretanto, não há que se falar em hipossuficiência probatória, para que haja inversão do ônus da prova, porque não há controvérsia de fato, e, quanto aos valores efetivamente pagos, não apresentarão relevo senão quando do cumprimento da sentença.*

Não há controvérsia que a rescisão contratual se deu em razão da desistência do comprador.

Pois bem.

Quanto à pretensão de redução do percentual de retenção de 25% para no máximo 20% dos valores pagos, sem razão o apelante.

No caso, a retenção de 25% não se mostra abusiva e configura montante proporcional, conforme decisões reiteradas desta 8ª Câmara de Direito Privado:

*“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO MOTIVADA PELOS COMPROMISSÁRIOS ADQUIRENTES - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS COM RETENÇÃO DE 20% - RECURSO DA RÉ - DESACOLHIMENTO - É abusiva a cláusula contratual que preveja a perda substancial de valores pagos, estabelecendo a jurisprudência como razoável a retenção pela promitente vendedora do percentual de 10% e 25% dos valores pagos - Arras confirmatórias que integram o preço do bem e que devem ser restituídas com retenção no mesmo percentual - Correção monetária dos valores a serem restituídos a partir do desembolso, pois se cuidam de recomposição do poder de compra da moeda e não de acréscimo patrimonial - Fruição dos lotes pelos adquirentes não provada e o que não constitui fator a ser indenizado diante da ausência de mora, até então, no cumprimento da obrigação - Honorários sucumbenciais fixados nos termos do Código de Processo Civil, no mínimo legal, sem qualquer exagero - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (Apelação nº 1000972-78.2017.8.26.0382, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 22/05/2019)*

Conforme a jurisprudência desta C. Câmara, o percentual pode oscilar entre 10% e 25%, devendo o juiz estipular a porcentagem

de acordo como a quantidade paga; isto é, quanto maior o valor pago pelo comprador, menor a porcentagem.

E o autor alega ter quitado a quantia de R\$ 53.393,90 sendo o saldo remanescente de R\$ 179.513,25, valores devidamente atualizados. No caso foram pagas cerca de 43 parcelas das 127 contratadas, além do valor de entrada. Ou seja, o autor quitou aproximadamente 31% do valor, razão pela qual fica mantido o percentual fixado pela sentença no patamar de 25% dos valores pagos.

Nota-se que ausente aplicação de multa, ao contrário do aduzido pelo autor.

Quanto a verba sucumbencial, apesar dos argumentos deduzidos pelo autor, não há que se falar em sucumbência mínima do pedido, eis que restou vencido em parte, pois postulou na inicial a sentença de apenas 10%, tendo ainda a sentença determinada a compensação dos valores de eventuais IPTU bem como da taxa associativa para o período indicado.

Portanto, presente a hipótese do art. 86, *caput*, do CPC, subsiste a sucumbência recíproca fixado juízo a quo.

Todavia, razão assiste ao apelante no que diz respeito a fixação por equidade pela sentença, considerando a regra do artigo 85, §§2º e 8º, CPC e o decidido pelo STJ no Tema 1076.

A sentença condenou as partes a pagarem honorários

de advogado ao patrono da parte adversa fixados em R\$ 1.000,00 (fls. 184).

Prevê o art. 85, § 8º, do CPC:

*“Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º.”*

Contudo, à causa foi dado valor de R\$ 166.199,79 (fls. 184).

Não sendo hipótese de proveito econômico inestimável ou irrisório, ou de valor da causa muito baixo, a regra a ser observada é a do art. 85, § 2º, do CPC.

Sobre a questão, há jurisprudência do STJ no sentido de que o CPC de 2015 estabeleceu critérios objetivos para a fixação de honorários advocatícios.

Veja-se:

*“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CONDENAÇÃO. AUSÊNCIA. APRECIÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. LIMITES PERCENTUAIS. OBSERVÂNCIA. RECURSO PROVIDO. 1. Ressalvadas as exceções previstas nos §§ 3º e 8º do art. 85 do CPC/2015, na vigência da nova legislação processual o valor da verba honorária sucumbencial não pode ser arbitrado por apreciação equitativa ou fora dos limites percentuais fixados pelo § 2º do referido dispositivo legal. 2. Segundo dispõe o § 6º do art. 85 do CPC/2015, “[o]s limites e critérios previstos nos §§ 2º e 3º [do mesmo art. 85] aplicam-se independentemente de qual*

*seja o conteúdo da decisão, inclusive aos casos de improcedência ou de sentença sem resolução de mérito". 3. No caso concreto, ante o julgamento de improcedência dos pedidos deduzidos em reconvenção, não se tratando de demanda de valor inestimável ou irrisório, faz-se impositiva a majoração da verba honorária, estipulada em quantia inferior a 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa. 4. Recurso especial provido" (REsp nº 1.731.617-SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 17/04/2018).*

Ainda, em recente julgamento de recurso repetitivo, o STJ decidiu pela inviabilidade do critério por equidade quando o valor da condenação ou do proveito econômico for elevado (Tema 1076):

*"1) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação ou da causa, ou o proveito econômico da demanda, forem elevados. É obrigatória, nesses casos, a observância dos percentuais previstos nos parágrafos 2º ou 3º do artigo 85 do Código de Processo Civil (CPC) – a depender da presença da Fazenda Pública na lide –, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa.*

*2) Apenas se admite o arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo".*

Sendo assim, afastada a fixação por equidade, em atendimento aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, levando-se em consideração o trabalho desenvolvido pelo advogado e o valor econômico da ação, os honorários advocatícios são fixados em 10% sobre o proveito econômico obtido pelo autor, nos termos do art. 85, §2, do CPC.

De outro lado, considerando que apenas o autor



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorreu, e visando evitar a 'reformatio in pejus', a reforma da sentença quanto aos honorários, ficará limitada ao que lhe é devido pela requerida, mantida a fixação dos honorários devidos pelo apelante ao patrono da requerida na forma fixada pela sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO  
EM PARTE ao recurso.

**BENEDITO ANTONIO OKUNO**

Relator