



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014324-12.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante LOTEAMENTO GUATAPARÁ SPE LTDA, são apelados KLEYTON DA SILVA RODRIGUES e SARA CRISTINA ROBERTO RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 8876

Apelação nº 1014324-12.2023.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto

Apelante: Loteamento Guataparã SPE Ltda.

Apelados: Kleyton da Silva Rodrigues e outro

Juiz(a): Dr(a). Loredana Henck Cano de Carvalho

Apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Recurso da ré. Irresignação quanto ao arbitramento dos juros de mora desde a citação. Termo inicial que deve corresponder à data do trânsito em julgado da decisão. Matéria pacificada no julgamento do REsp. nº 1.740.911/DF (Tema 1002). Honorários advocatícios. Sucumbência recíproca caracterizada. Inércia da ré deu causa ao ajuizamento da ação.
Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pela ré em face da r. sentença de fls. 152/162, complementada pela decisão aclaratória de fls. 168/169, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos, nos seguintes termos:

“Em razão do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação intentada por KLEYTON DA SILVA RODRIGUES em face de LOTEAMENTO GUATAPARÁ SPE LTDA para: 1) DECLARAR rescindido o contrato de fls. 18/52; 2) DETERMINAR que a requerida restitua ao requerente o valor de 75% (setenta e cinco por cento) das parcelas pagas, com correção monetária pelos incides da Tabela Prática do TJSP a contar de cada desembolso, mais juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; e 3)

DETERMINAR que o requerente é responsável pelos débitos pendentes do imóvel relativos ao IPTU, até a data da publicação desta sentença, ou, se já quitados pela requerida, determinar que o requerente promova o respectivo reembolso, com correção monetária a contar de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; tudo a ser comprovado em sede de liquidação de sentença Em consequência, JULGO EXTINTO o processo com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil” (sic).

Há embargos de declaração opostos pela ré (fls. 165/167), rejeitados pela decisão de fls. 168/169.

Inconformada, apela a requerida Loteamento Guatapará SPE Ltda (fls. 172/178), pleiteando a reforma do julgado. Aduz, em breve síntese, que os juros de mora foram arbitrados desde a citação, sendo caso de reforma, dada a jurisprudência do STJ, que adota como termo o trânsito em julgado. Salienta que os honorários de sucumbência devem ser arcados apenas pelos autores, de acordo com princípio da causalidade.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 186/189.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores ajuizada por **Kleyton da Silva Rodrigues e Sara Cristina Roberto Rodrigues** em face de **Loteamento Guatapará – SPE Ltda**, sob o fundamento de que as partes celebraram contrato em 15 de março de 2014, visando a aquisição de unidade habitacional pelo valor total de R\$38.001,60, no entanto, em 13 de março de 2023, em razão de problemas financeiros, requereram a rescisão do ajuste, mas a requerida não lhe forneceu qualquer documento, bem como não procedeu a devolução da quantia paga, motivo pelo qual busca a restituição de 90% dos valores pagos, com correção monetária.

O feito foi contestado e sobreveio sentença de parcial procedência.

Pois bem.

Com efeito, no tocante aos juros de mora, razão assiste à recorrente, pois eles devem incidir a partir do trânsito em julgado da condenação,

tendo em vista a resolução imotivada dos compradores, nos termos do entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. nº 1.740.911/DF, Relatora para o Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 14/08/2019, sob a sistemática dos recursos repetitivos:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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.

2. Recurso especial provido”.

(REsp n. 1.740.911/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 14/8/2019, DJe de 22/8/2019.)

De igual maneira, é a jurisprudência desta Corte:

“RESCISÃO CONTRATUAL - Compra e venda - Procedência parcial do pedido - Inconformismo da ré - Acolhimento - Rescisão por desistência dos compradores - Incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado - Precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Sentença parcialmente reformada para alterar o termo inicial da incidência dos juros de mora - Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 0014733-04.2019.8.26.0196; Relator: J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2023; Data de Registro: 15/08/2023).

“APELAÇÃO – Ação Ordinária de Declaração de Nulidade de Cláusula Contratual e Rescisão de Contrato c.c. Restituição de Valores - Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel – Pretensão de restituição integral das prestações pagas, bem como dos valores pagos a título de comissão de corretagem – Sentença de parcial

procedência – Inconformismo da ré – Recurso parcialmente provido – Recurso Especial interposto pela ré - Determinação da Presidência da Seção de Direito Privado desta Corte para reapreciação da matéria conforme tese fixada pelo CSTJ que considerou o termo inicial dos juros de mora incidente sobre o valor a ser restituído aos compradores a data do trânsito em julgado - Recurso reapreciado e mantido o parcial provimento, com a observação de que os juros de mora incidentes sobre o montante a ser restituído aos autores serão contados a partir do trânsito em julgado”. (TJSP; Apelação Cível 1049434-73.2016.8.26.0100; Relator: José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2022; Data de Registro: 23/03/2022).

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência para decretar a rescisão do contrato e condenar a ré à devolução de 75% dos valores pagos, com correção dos desembolsos e juros a partir da citação. Apela a ré sustentando que os juros de mora devem incidir do trânsito em julgado. Cabimento. Juros de mora sobre os valores a serem restituídos em razão da rescisão. Incidência após o trânsito em julgado. Rescisão não seu deu por culpa da compromitente vendedora. Precedente do STJ. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1019310-27.2018.8.26.0007; Relator: James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/05/2019; Data de Registro: 20/05/2019).

Noutro giro, no tocante aos honorários advocatícios, ambas as partes sucumbiram em parte de seus pedidos, de maneira que não cabe a condenação apenas à parte autora.

Ademais, a incidência do princípio da causalidade no caso em comento está evidenciada pelas provas acostadas em fls. 53/56, não refutadas pela requerida, tendo em vista que os autores buscaram a resolução extrajudicial da rescisão contratual ao procurar a ré, que, por sua vez, preferiu quedar-se inerte, logo, deu causa ao ajuizamento da ação.

Assim, ante a sucumbência recíproca e em razão do trabalho adicional desenvolvido pelos advogados das partes em fase recursal, majoro os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da condenação, nos termos do art.85. §11, do CPC, observada a justiça gratuita concedida aos apelados.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator