



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000335225

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034828-81.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ALEXIS PALMA PEREZ e CONSUELO ALES LOPEZ PEREZ, é apelado HERNANDEZ CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Não conheceram do recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1034828-81.2023.8.26.0007

Comarca: São Paulo

Apelantes: Alexis Palma Perez e Consuelo Ales Lopez Perez

Apelada: Hernandez Construções e Participações Ltda.

Voto nº 38.619

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – Resolução do contrato por desistência do comprador – Recurso dos autores que não rechaçam minimamente a sentença combatida – Completa dissociação das razões recursais com o que foi decidido que se equipara à ausência de exposição de fato do fato e do direito, vício ensejador do não conhecimento do recurso – Inteligência do 1.010, inciso II, do Código de Processo Civil – Recurso não conhecido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **ALEXIS PALMA PEREZ** e **CONSUELO ALES LOPEZ PEREZ**, nos autos da ação de rescisão contratual que movem contra **HERNANDEZ CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, objetivando a reforma da sentença (fls. 210/217) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Dr. Rubens Pedreiro Lopes, que julgou parcialmente procedente a demanda para: “(a) rescindir o compromisso de compra e venda discutido nos autos; (b) condenar a requerida a devolver, em parcela única, 75% do valor pago, corrigido pelo mesmo índice contratual desde cada desembolso das parcelas, e juros de mora de 1% ao mês, da data do

trânsito em julgado (conforme requerido pela parte autora), após descontadas quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die até a entrega das chaves; demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato; (c) determinar que a requerida se abstenha de cobrar quaisquer parcelas do financiamento devidas após a publicação desta sentença; (d) permitir que a autora retire todas as benfeitorias do imóvel antes da devolução das chaves, que deverá se dar diretamente junto à construtora, em 15 (quinze) dias contados da publicação desta sentença, retornando ao status quo ante”.

Em razão da sucumbência recíproca, cada parte restou condenada a arcar com metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios devidos ao patrono adverso.

Apelam os requerentes (fls. 232/243) defendendo a nulidade da cláusula penal que prevê a retenção dos valores pagos em percentual desarrazoado, colocando os consumidores em manifesta e excessiva desvantagem.

Regularmente processado o feito, foram apresentadas contrarrazões (fls. 249/256).

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, firmado pelas partes em agosto de 2023, no valor total de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

Alegam os autores o desinteresse na manutenção do negócio, pretendendo a devolução de 90% dos valores pagos.

A pretensão autoral foi parcialmente acolhida pelo ilustre Magistrado *a quo*.

E, em que pese a irresignação deduzida, reputo que o recurso não supera o juízo de admissibilidade.

Com a devida vênia, suas razões são confusas, a começar pela justificativa do valor recolhido a título de preparo:

“Em relação ao preparo, a parte Apelante informa que o valor a ser recolhido (comprovante anexo), perfaz a monta de R\$ 2.440,00 (dois mil, quatrocentos e quarenta reais), que correspondente a 6% sobre o valor do contrato – R\$45.000,00) mais a monta de R\$ 16.000,00 (-) ret (irpf, pis, cofins e csll - 4% sobre o valor pago), que se encontra na cláusula 7.8, objeto de nulidade do presente recurso.” (fls. 235)

Imagina-se, então, que o inconformismo recairá sobre a retenção de tais despesas.

No entanto, o único pedido ao final formulado foi a reforma da sentença a fim de que seja decretada *“a nulidade da*

clausula 7.8 do contrato firmado entre as partes devido a clara abusividade apontada que vai em total desencontro ao Código do Consumidor”.

Ocorre que a aplicabilidade de tal cláusula, que prevê, no caso de resolução do contrato, a retenção de 50% dos valores pagos pelos promitentes compradores, já havia sido afastada pelo Juízo *a quo*, nos seguintes termos:

“No que se refere ao percentual de retenção, verifica-se não ser possível aplicar o percentual de 50%, defendido pela ré, pois, ainda que haja patrimônio de afetação registrado na matrícula principal, fato é que a obra já está concluída, com “habite-se” e entrega das chaves, de modo que não há que se falar na aplicação do § 5º do art. 67-A da Lei nº 13.786/18.

Nesta linha segue o entendimento jurisprudencial:

(...)

Desta forma, aplica-se ao caso concreto o art. 67-A, inciso II, previsto na Lei do Distrato (25% de pena convencional), mais as despesas previstas no § 2º: quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die, até a entrega das chaves; demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.” (fls. 214/215)

Reduziu-se, portanto, equitativamente a multa, que passou a ser fixada dentro dos parâmetros do art. 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64, bem como dos limites consagrados na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, ora ilustrada:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO

ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. PERCENTUAL. RETENÇÃO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. MONTANTE FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ.

- 1. Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas.*
- 2. A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos.*
- 3. A análise da razoabilidade do percentual fixado pelo Tribunal de origem observando os parâmetros estabelecidos pelo STJ, encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
- 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp nº 1.822.638/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 18.11.2019 – destacou-se)*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO – INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉS.

- 1. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Precedentes.*
- 2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.*
- 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp nº 1.809.838/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 27.08.2019 – destacou-se)*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Em relação às demais despesas, a retenção se autorizou com fundamento no § 2º do supramencionado art. 67-A, cuja incidência é cumulativa com a cláusula penal.

Nota-se, assim, a completa dissociação das razões recursais com o que foi decidido, o que é equiparável à ausência de exposição de fato do fato e do direito exigida no art. 1.010, inciso II, do Código de Processo Civil, vício ensejador do não conhecimento do recurso.

Levando-se em consideração o trabalho adicional realizado em grau recursal pelo patrono da parte vencedora, bem como os parâmetros estabelecidos pelo art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, notadamente o grau de zelo profissional, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12%, conforme preceitua o § 11 deste mesmo dispositivo, mantendo-se a base de cálculo adotada pela r. sentença.

Pelo exposto, não conheço do presente recurso.

HUGO CREPALDI
Relator