



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335556

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1156717-14.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RENATA CRISTINA FERREIRA DA SILVA, é apelado HANDY PARAISO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), CARLOS ORTIZ GOMES E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

RODOLFO PELLIZARI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível – Digital

Processo nº 1156717-14.2023.8.26.0100

Comarca: 31ª Vara Cível do Foro Central Cível

Magistrado prolator: Dra. Mariana de Souza Neves Salinas

Apelante: Renata Cristina Ferreira da Silva

Apelado: Handy Paraíso Empreendimento Imobiliário Ltda.

Voto nº 20361

APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – LEI Nº 13.786/2018

RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE – Impossibilidade financeira alegada pela autora – Resolução do contrato por desistência da compradora – Legítimo exercício do direito de arrependimento.

RETENÇÃO DE VALORES PAGOS – Cláusula contratual que prevê retenção de 50% amparada pelo art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018 – Abusividade configurada – Percentual desproporcional que viola os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual – Aplicação do art. 51, IV e §1º, II, do CDC e art. 424 do Código Civil – Redução para 20% dos valores pagos, em consonância com a jurisprudência do STJ e deste Tribunal.

DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA – Aplicação da Súmula nº 2 do TJSP – Restituição dos valores a ser realizada de uma só vez, não se sujeitando ao parcelamento previsto para a aquisição.

CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS – Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a incidir desde cada desembolso – Juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, por não incorrer a vendedora em mora – Aplicação da Lei nº 14.905/2024 a partir de 28/08/2024, com incidência do IPCA e juros pela diferença mensal entre a taxa SELIC e o IPCA (arts. 389, parágrafo único e 406, §1º do Código Civil).

SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – Formulação de pedidos hierarquicamente subsidiários – Procedência parcial da demanda com acolhimento de pedido secundário – Decaimento parcial do pedido principal – Impossibilidade de afastamento da sucumbência recíproca – Orientação pacífica do STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação interposta pela autora em ação de distrato de compromisso de compra e venda de imóvel, **JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE** para confirmar a tutela de urgência e declarar a resolução do compromisso de compra e venda pactuado entre as partes, com o restabelecimento do *status quo ante*, com a possibilidade de retenção parcial pela compromitente vendedora dos valores pagos. Em razão da sucumbência mínima da ré, arcará a autora com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte contrária, ora fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos dos artigos 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Irresignada, a autora, ora apelante, argumenta que a Lei nº 13.786/18 não revogou os dispositivos do CDC, tampouco o art. 413 do Código Civil, que conferem ao Judiciário poderes para mitigar cláusulas abusivas e limitar a cláusula penal a patamares razoáveis, tendo em vista a vulnerabilidade da parte compradora. Cita, inclusive, o disposto no art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que estabelece que a revogação tácita de norma anterior só ocorre em caso de incompatibilidade direta ou regulação integral da mesma matéria pela norma posterior, situação que não se verifica nos autos.

A Apelante também destaca que a cláusula que prevê a retenção de 50% dos valores pagos é manifestamente abusiva e contraria tanto o art. 51, IV, do CDC, que considera nulas as cláusulas que estabeleçam prestações desproporcionais, quanto

o art. 413 do Código Civil, que determina a redução equitativa das penalidades quando estas se revelarem excessivas. Ressalta que tal percentual de retenção não encontra respaldo na jurisprudência atual, que tem fixado percentuais mais razoáveis em casos análogos, geralmente entre 20% e 25% dos valores pagos, conforme decidido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e pelo STJ em precedentes mencionados no recurso.

Defende que o percentual de retenção deve ser fixado entre 75% e 90% de devolução dos valores pagos, conforme pedidos alternativos formulados na inicial, os quais encontram respaldo em precedentes específicos do TJSP. Cita, como exemplo, a Súmula nº 1 do TJSP, que reconhece o direito do compromissário comprador à devolução das parcelas pagas, ainda que inadimplente, admitindo a compensação apenas com despesas efetivamente comprovadas pela vendedora, e a Súmula nº 3 do mesmo tribunal, que determina a devolução em parcela única.

Pugna pela reforma integral da sentença para que seja fixado um dos percentuais de devolução pleiteados (75%, 80%, 85% ou 90%), com correção monetária desde os respectivos desembolsos, aplicando-se o CDC ou, subsidiariamente, o art. 413 do Código Civil, de modo a evitar o enriquecimento sem causa da Ré e o prejuízo desproporcional da compradora, fixando-se, ainda, a sucumbência exclusivamente a cargo da Ré.

Recurso tempestivo, bem processado e contrariado às fls. 860/883.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual de compra de imóvel na planta com pedido de tutela antecipada, onde a autora alegou, em síntese, ter celebrado com a ré, em dezembro de 2020, contrato de compromisso de compra e venda referente a uma unidade no empreendimento HANDY PARAÍSO. Sustentou que, por motivo de força maior, não possuía mais condições financeiras para continuar arcando com o saldo devedor contratual. Afirmou ter desembolsado R\$ 103.334,27 até o momento do ajuizamento.

A requerente pleiteou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a relativização do princípio do pacta sunt servanda. Arguiu que a cláusula estipulando retenção de 50% do valor pago era abusiva, defendendo que tal percentual não poderia superar 20%. Ressaltou a necessidade de evitar o enriquecimento ilícito da demandada. Postulou a declaração de rescisão contratual com restituição de 90% a 85% de todos os valores pagos ou, subsidiariamente, de 80% a 75%, a serem restituídos em parcela única. Solicitou, ainda, a condenação da ré ao pagamento de custas e honorários sucumbenciais, bem como a apresentação de planilha contábil indicando os gastos individualizados com a unidade.

Regularmente citada, a ré apresentou contestação às fls. 221/252. Preliminarmente, informou que, além da unidade 245, objeto da lide, a autora havia adquirido mais duas unidades no mesmo empreendimento (243 e 244). No mérito, refutou a

aplicação do Código de Defesa do Consumidor, argumentando que a autora não seria destinatária final dos produtos, tendo-os adquirido com finalidade lucrativa. Sustentou não ter agido com imprudência, negligência ou imperícia no cumprimento de suas obrigações, razão pela qual o pedido restitutivo seria infundado.

A ré impugnou o pedido de inversão do ônus probatório e enfatizou o princípio da obrigatoriedade dos contratos. Subsidiariamente, alegou que, mesmo sob a égide consumerista, a pretensão seria inviável. Defendeu a aplicação da multa contratual de 50%, amparada pelo art. 67-A da Lei nº 4.591/64, acrescentado pela Lei nº 13.786/2018, tendo em vista que a rescisão decorreu de culpa da adquirente. Destacou que a incorporação estava submetida ao regime de afetação, requerendo que a rescisão observasse os termos da legislação pertinente. Ao final, pugnou pela improcedência dos pedidos autorais.

Pois bem.

Com efeito, na hipótese dos autos, o contrato foi celebrado já sob a égide da Lei nº 13.786/2018. Tal norma alterou o artigo 67-A da Lei nº 4.591/1964, introduzindo o § 5º, que disciplina, no caso de incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, a possibilidade de fixação de retenção de até 50% das quantias pagas pelo adquirente. O dispositivo dispõe:

”§5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do

patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga”.

Além disso, o contrato firmado entre as partes, especificamente na cláusula XV, prevê a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, quando a incorporação estiver submetida ao patrimônio de afetação, conforme disposto:

“XV. DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO, SEJA POR MEIO DE DISTRATO, SEJA POR MEIO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL MOTIVADA POR INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÃO DO ADQUIRENTE OU DO VENDEDOR 1- Em caso de desfazimento do contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do ADQUIRENTE, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente à VENDEDORA, delas deduzidas, cumulativamente: a) a integralidade da comissão de corretagem; b) pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga pelo ADQUIRENTE. No entanto, caso a incorporação tenha

sido submetida ao regime do patrimônio de afetação, a pena convencional será de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga pelo ADQUIRENTE”.

Não obstante, ainda que as disposições contratuais estejam em conformidade com a Lei nº 13.786/2018, a sua aplicação no caso concreto implicaria perda excessiva para o consumidor, o que não se pode admitir. A cláusula que estabelece a retenção de 50% dos valores pagos se mostra abusiva, desarrazoada e incompatível com os princípios de boa-fé e equilíbrio contratual, sendo nula de pleno direito nos termos dos artigos 46, 51, IV e §1º, II, do Código de Defesa do Consumidor, e do art. 424 do Código Civil.

O Código de Defesa do Consumidor dispõe:

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

(...)

§ 1º *Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:*

(...)

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual”.

Ademais, o art. 424 do Código Civil prevê:

“Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente a direito resultante da natureza do negócio.”

Nesse contexto, a doutrina reforça que o §1º do art. 51 do CDC deve ser lido em conjunto com o inciso IV do mesmo artigo:

“O § 1º do artigo 51 há que ser lido em conjunto e complementando a cláusula geral do artigo 51, IV. Em verdade, o § 1º explica a expressão 'desvantagem exagerada' para o consumidor, que é utilizada no artigo 51, IV, ao lado de expressões mais consagradas, como boa-fé e equidade. A cláusula geral define como iníquas ou abusivas as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. As linhas mestras do § 1º são: I não ofender aos princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; II não restringir direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal

modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual; III não se mostrar excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso” (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, Cláudia Lima Marques, Antônio Herman V. Benjamin e Bruno Miragem, 3ª ed., RT).

No caso concreto, a retenção de 50% se revela abusiva e desproporcional. Assim, considerando a jurisprudência consolidada, entende-se que a retenção deve ser fixada em 20% dos valores pagos, percentual razoável e adequado para compensar eventuais despesas administrativas suportadas pela ré.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento no sentido de que a retenção, em casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, deve variar entre 10% e 25%, conforme as peculiaridades de cada caso:

“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).

Por fim, após a retenção de **20% de todos os valores pagos**, a fornecedora deverá proceder à restituição do saldo remanescente, em uma única parcela, conforme Súmula editada neste sentido:

Súmula 2, TJSP: 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.

Sobre o valor a ser restituído, deverá incidir correção monetária pela Tabela Prática deste E. Tribunal, desde cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, por não incorrer a vendedora em mora.

Por outro lado, ao contrário do alegado pela apelante, a formulação de pedidos sucessivos, pleiteando, inicialmente, a devolução de 90% dos valores pagos, com alternativas subsidiárias para percentuais inferiores, incluindo os 80% aqui acolhidos não configura procedência integral da demanda, mas sim parcial, resultando na correta aplicação do princípio da sucumbência.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que, em casos de pedidos hierarquicamente subsidiários, a rejeição do pedido principal e o acolhimento do pedido secundário ensejam a configuração da sucumbência recíproca:

“Contendo a petição inicial pedidos hierarquicamente subsidiários, a rejeição do principal com o acolhimento do secundário caracteriza sucumbência recíproca” (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1750430/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe 27/05/2021).

Além disso, o afastamento da sucumbência sob o argumento de que o atendimento de um dos pedidos subsidiários configuraria a procedência integral da demanda não encontra amparo. Isso porque, em pedidos sucessivos, a procedência de um pedido menos abrangente implica, necessariamente, o

reconhecimento de decaimento parcial do pedido principal formulado pela parte autora, como dispõe a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“Formulados na petição inicial pedidos cumulativos em ordem sucessiva, a improcedência do mais amplo, com o acolhimento do menos abrangente, caracteriza sucumbência recíproca” (STJ - AgInt no REsp: 1.746.210/PR, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 30/05/2019).

Postas tais premissas, por meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso da autora para determinar que a retenção pela requerida seja de 20% dos valores pagos pela parte autora. Sobre o valor a ser restituído, até a produção dos efeitos da Lei nº 14.905/24 (art. 5º, II, da referida lei), em 28/08/2024, os valores deverão ser corrigidos pela tabela prática deste E. TJSP e acrescidos de juros de mora de 1% a.m., e, dali em diante, corrigido pelo IPCA (art. 389, parágrafo único do Código Civil) e acrescido de juros de mora pela diferença mensal entre a taxa SELIC e o IPCA (art. 406, § 1º do Código Civil).

Reconhecida a sucumbência recíproca, fixo os honorários advocatícios sucumbenciais no importe de **10% sobre o valor em que sucumbiu a parte autora**, em favor do patrono da requerida e em **10% sobre o valor atualizado da condenação**, em favor do patrono da autora, inadmitida compensação (artigo 98, § 14º do CPC).

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois ***“desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”*** (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

RODOLFO PELLIZARI
Relator