



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343493

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001438-48.2024.8.26.0246, da Comarca de Ilha Solteira, em que são apelantes STÉFANI NOGUEIRA ENGENHARIA LTDA. e SAN MARINO EMP IMOBILIARIO LTDA, é apelado LUCIANO GALVÃO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento 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), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001438-48.2024.8.26.0246

Ação : RESCISÃO DE CONTRATO C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES

**Apelantes: STÉFANI NOGUEIRA ENGENHARIA LTDA E
SAN MARINO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA**

Apelado : LUCIANO GALVÃO DE OLIVEIRA

VOTO Nº 51917

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES - RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE - APLICAÇÃO DA LEI 13.786/18 QUE NÃO EXCLUI A POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, EM CASO DE ABUSIVIDADE EXCESSIVA – RETENÇÃO DE 20% SOBRE O TOTAL PAGO - PRECEDENTES – RETENÇÃO DO SINAL INCABÍVEL, POR INTEGRAR O PREÇO TOTAL DO IMÓVEL - TAXA DE FRUIÇÃO QUE NÃO SE JUSTIFICA DIANTE DA AUSÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO IMÓVEL - MULTA CONTRATUAL EXORBITANTE - ABUSIVIDADE CONTRATUAL RECONHECIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos, etc.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores, ajuizada por Luciano Galvão de Oliveira em face de Stéfani Nogueira Engenharia LTDA e San Marino Empreendimentos Imobiliários LTDA, que a respeitável sentença de fls. 193/203, cujo relatório fica fazendo parte integrante do presente, julgou parcialmente procedente, para: 1) resolver o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes; 2) declarar inexigíveis as parcelas vencidas e vincendas ainda não

pagas da promessa de compra e venda; e 3) condenar a parte ré a restituir à parte autora, em até 12 parcelas, as prestações por esta pagas até a data da rescisão, corrigidas pelo IGP-M desde cada desembolso, com juros de mora nos termos do art. 406, §1º, do Código Civil, a contar do trânsito em julgado, podendo descontar do valor total a ser devolvido (a) o montante correspondente a 20% do valor adimplido, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal; e (b) tributos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel entre 16/02/2023 e a data de prolação desta sentença caso apurada a inexistência do pagamento, por parte da autora. O valor de eventual saldo em favor da parte autora, observadas as compensações entre créditos e débitos deverá ser apurado em cumprimento de sentença, mediante simples cálculos. Em razão da sucumbência em maior proporção, deverão as rés arcar com 2/3 das custas e despesas processuais mais os honorários advocatícios do ex adverso arbitrados em 10% do valor da condenação (cifra que será objeto de restituição), restando a parte autora incumbida de arcar com o 1/3 restante das custas e despesas processuais mais a honorária da parte contrária arbitrada em 10% do proveito econômico obtido pelas rés, qual seja, o valor que será efetivamente retido do valor total das parcelas pagas, nos termos dos arts. 85, § 2º e 86, caput, do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade processual deferida em favor da parte autora.

Inconformadas, apelam as rés, alegando, em síntese, que deve ser confirmada a aplicação total da Lei 6.766/79, com sua devida alteração pela Lei 13.786/18, visto que a celebração do contrato aconteceu em período de sua efetiva vigência. Aduz que deve ser aplicada a multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato, bem como a retenção das arras, nos termos do art. 32-A, II, da Lei 6.766/79, com a alteração da Lei 13.786/18. Afirma que é devida a taxa de fruição do imóvel desde a transmissão da posse para o adquirente, ora apelado, até a restituição do bem à apelante, em 0.75% ao mês. Assevera que deve ser declarada a retenção dos encargos moratórios das parcelas pagas em atraso, em conformidade com o disposto no art. 32-A, III, da Lei 6.766/79, devidamente alterada pela Lei 13.786/18. Subsidiariamente, deve ser determinada a retenção de, no mínimo, 25% do montante pago, conforme entendimento do STJ, bem como a inversão do ônus da sucumbência. Pede a reforma da r. sentença.

O recurso está formalmente em ordem.

O autor não apresentou contrarrazões (fls. 237).

É o relatório.

O autor ingressou com ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores sob o argumento de que não reúne mais

condições de pagar as prestações que assumiu em virtude da aquisição do lote nº 29, quadra 18 do loteamento denominado "Residencial Ilha do Sol", no valor de R\$83.351,31 (fls. 19/52).

Pois bem.

Com efeito, o contrato foi celebrado sob a égide da Lei Lei nº 13.708/18, na medida em que datado de 16/02/2023.

Ora, o fato de o contrato ter sido celebrado sob a égide da nova Lei de Distrato não implica no afastamento automático do Código de Defesa do Consumidor.

Reputo plenamente possível a observância das cláusulas contratuais, bem como da lei especial que regulamenta o distrato, mas também as normas consumeristas naquilo em que as cláusulas se mostrarem excessivamente abusivas.

Nesse sentido, já se decidiu:

“EMENTA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES - Parcial procedência - Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça e art. 53 do CDC, bem como Súmula nº 543 do STJ ao caso concreto - Restituição à autora com descontos na forma do art. 32-A da Lei 6.766/99 (redação dada pela Lei 13.786/2018) - Contrato firmado na vigência da

Lei 13.786/2018 que não afasta a incidência do CDC ao caso concreto Diante do percentual que efetivamente foi pago, considerar a retenção calculada com base na integralidade da avença colocaria o comprador em desvantagem excessiva - Adequada a devolução de 75% dos valores pagos e em uma única parcela - Descabida, tanto a devolução em percentual maior, quanto menor - Precedentes, inclusive desta Turma Julgadora, envolvendo contratos firmados já sob a égide da Lei do Distrato TAXA DE FRUIÇÃO - Afastamento, já que se cuida de lote de terreno sem edificação - Impossibilidade de exploração econômica imediata - Verba honorária - Descabido o arbitramento por equidade (Tema 1076, STJ) - Correta a fixação em percentual sobre o montante da condenação - Recurso da ré parcialmente provido para tal fim, desprovido o apelo da autora”. (Apelação Cível nº 1001270-06.2021, Rel. Des. Salles Rossi, j. 29/07/2022).

Feitas essas considerações, a discussão acerca da possibilidade do comprador rescindir o contrato e reaver as quantias pagas é pacífica, tanto que encontra respaldo na Súmula 1 desta Corte, senão vejamos:

Súmula 1, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação

com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

A respeito do percentual de retenção, a jurisprudência é pacífica no sentido de que ele deve ser fixado entre 10 e 30%, posicionamento que passei a acompanhar.

No caso dos autos, o valor de retenção deve se mostrar suficiente para compensar os gastos com administração, publicidade do imóvel por parte da vendedora.

Dessa forma, reputo razoável a fixação do percentual de retenção em 20% sobre o total dos valores pagos pelo adquirente.

Nesse sentido, já se decidiu:

“Ação de rescisão contratual c.c devolução de parcelas pagas. Contrato de venda e compra de imóvel (lote de terreno). Rescisão por iniciativa do comprador. Incidência da Súmula 1 PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº 1004251-69.2022.8.26.0100 -Voto nº 41875 7 deste

TJSP e Súmula 543 do STJ. Possibilidade de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos, conforme orientação jurisprudencial. Percentual de retenção majorado para 20% do valor pago. Precedentes desta 3ª Câmara. Inexistente prova de que a Apelante tenha experimentado prejuízos excepcionais, a autorizar índice superior a esse. Inaplicabilidade ainda da Lei 13.786/18, pois o contrato é a ela anterior. Comissão de corretagem. Não verificado seu pagamento no caso. Termo inicial dos juros a partir do trânsito em julgado, por ter a rescisão se dado por iniciativa do comprador. Correção monetária a partir de cada desembolso. Sucumbência mantida como estabelecida. Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1005895-38.2021.8.26.0664; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/07/2022; Data de Registro: 19/07/2022).

Isso porque a vendedora não logrou demonstrar prejuízos ou gastos bastantes a autorizar a aplicação integral das cláusulas contratuais, nitidamente abusivas e que colocam o consumidor em exagerada desvantagem.

Contudo, como já explicitado, não há como aplicar integralmente as penalidades previstas no contrato, que incluem a retenção do sinal, multa, impostos e taxas de manutenção e de fruição no percentual de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do

contrato.

Tais disposições são exageradas e colocam o consumidor em desvantagem exagerada, o que não se pode admitir.

Assim, bem excluída a retenção do sinal, uma vez que integrou o preço do imóvel, bem como a multa prevista no contrato, por ser considerada abusiva, além da retenção dos encargos moratórios das parcelas pagas em atraso, já que o valor de retenção de 20% sobre os valores pagos se mostra suficiente para indenizar a ré pelo desfazimento do negócio.

Da mesma forma, não há que se falar em cobrança de taxa de fruição.

É que o imóvel em questão é um mero terreno, sem nenhuma edificação, que, portanto, não produz nenhum tipo de rendimento ao titular do direito de propriedade, sendo que, de um lado, a vendedora não experimentou nenhum prejuízo durante o período em que vigorou o contrato firmado entre as partes, ao menos não demonstrou o prejuízo, nem tampouco o adquirente obteve algum benefício.

Desse modo, o pedido de ressarcimento pelo tempo de

fruição do imóvel não comporta acolhida, uma vez que não ficou demonstrada a construção no terreno capaz de representar a efetiva posse sobre o imóvel.

Nesse sentido, confira-se:

"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão contratual motivada pelo desinteresse do adquirente - Restituição das partes ao estado anterior - Devolução dos valores pagos, com retenção - Sentença que fixou retenção de 10% dos valores pagos - Pretensão da ré de majoração conforme termos do contrato - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara - Abusividade da forma parcelada de restituição prevista em contrato - Restituição dos valores em parcela única - Inteligência da Súmula 2 deste E.TJSP - Arras - Sinal dado para pagamento do preço não pode ser retido, pois não tem natureza jurídica de arras penitenciais - Taxa de ocupação - Pretensão da ré de fixação de taxa de ocupação do imóvel pelo período em que o autor esteve inadimplente - Incabível indenização quando se trata de lote de terreno sem edificação - Juros de mora - Responsabilidade contratual - Incidência dos juros a contar da citação nos termos do art. 405 do CC - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO." (TJ/SP, Apelação nº 1039057-36.2017.8.26.0576, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 04/10/2018).

Por fim, esclareço que todos os outros argumentos

invocados pelas partes não são suficientes para, por si só, influenciarem meu convencimento, razão pela qual deixo de examiná-los.

A propósito, Rocco diz não ser “... *necessário que o juiz se pronuncie expressamente sobre todas as demandas das partes quando, do conjunto da sentença, resulte bastante claro que tenha examinado e decidido o ponto sobre o qual guarda silêncio; nestes casos o pensamento do juiz está indiretamente manifestado, mas está manifestado*” (ROCCO, ALFREDO, La sentencia civil. Buenos Aires. Ed. El Foro, 2003, p. 175).

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator