



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343875

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000937-92.2023.8.26.0549, da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, em que é apelante/apelado NYCOLAS MATHEUS PEREIRA MURARI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante LOTEAMENTO SANTA ROSA DE VITERBO JARDIM BELA VISTA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram parcialmente do recurso da ré e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento, bem como deram parcial provimento ao recurso do autor. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1000937-92.2023.8.26.0549.

Apelante/Apelado: Nycolas Matheus Pereira Murari (Justiça Gratuita).

Apelante/Apelada: Loteamento Santa Rosa de Viterbo Jardim Bela Vista Spe Ltda.

Ação: Rescisão contratual c.c. restituição de valores.

Comarca: Santa Rosa de Viterbo – Vara Única.

Juiz prolator: Valdemar Bragheto Junqueira.

Voto nº 41.434

Apelação. Rescisão contratual c.c. restituição de valores. Compromisso de compra e venda de imóvel. Dificuldades financeiras. Devolução dos valores pagos. Necessidade. Súmulas 1, 2 e 3 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula 543 do STJ. Percentual fixado pelo juízo a quo a título de retenção pela promitente vendedora em 25% do valor pago que está em consonância com a jurisprudência deste Tribunal e entendimento do STJ. Arras confirmatórias que caracterizam princípio de pagamento e integram o valor a ser restituído. Pretensão recursal da ré de retenção desse valor. Direito já concedido pela sentença. Falta de interesse recursal da demandada nesse ponto. Pretensão indenizatória pelo uso/fruição do imóvel. Impossibilidade, visto que se trata de lote sem edificação. Indenização indevida. Precedentes deste E. Tribunal. Sentença parcialmente reformada para cassação do direito de retenção das arras e inversão da responsabilidade pelas verbas da sucumbência. Recurso da ré parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido, bem como parcialmente provido o do autor.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual, c.c. restituição de valores, ajuizada por Nycolas Matheus Pereira Murari em face de Loteamento Santa Rosa de Viterbo Jardim

Bela Vista Spe Ltda., que a r. sentença de fls. 165/167, complementada na fl. 179, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente para rescindir o contrato entabulado entre as partes e condenar a ré à devolução da importância equivalente a 75% dos valores pagos pelo autor, excluídas as arras e descontadas as despesas *propter rem*, devendo este último arcar sozinho com as verbas da sucumbência.

Inconformadas, apelam ambas as partes.

O autor pede: diminuição do direito de retenção de 25% para 10% dos valores pagos; cassação do direito assegurado à ré de reter as arras; aplicação do art. 86, parágrafo único, do CPC em desfavor da ré. **Subsidiariamente**, postula que o direito de retenção das arras seja diminuído de 100% para 25%. Argumenta que o percentual de retenção deve ser diminuído *“considerando as peculiaridades do caso, a exemplo a expressividade dos valores desembolsados pelo recorrente e a ausência de provas de gastos específicos e quantificados suportados pela loteadora recorrida, bem como a jurisprudência majoritária e os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e aqueles previstos no Código de Defesa do Consumidor (art. 51, IV e art. 53), Código de Processo Civil (art. 8º) e Código Civil (art. 413, art. 884 e art. 2.035, parágrafo único)”*. Sustenta que deve ser cassado o direito de retenção das arras porque, conforme cláusula 2ª do contrato, não se trata de arras penitenciais, e sim confirmatórias, que não admitem retenção. Por fim, aduz que o princípio da causalidade não pode ser aplicado porque a ré ofereceu resistência com a

apresentação de contestação, de modo que prevalece o princípio da sucumbência.

A ré, por sua vez, pretende o reconhecimento do direito de reter: a taxa de fruição (0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por mês); as arras confirmatórias (R\$ 2.750,00); as despesas *propter rem* e os tributos incidentes sobre o imóvel. Também pede a condenação do autor ao pagamento das verbas da sucumbência. Pondera que a jurisprudência admite a taxa de fruição mesmo em lote não edificado. Defende que, em casos como o dos autos, o direito de retenção das arras está previsto no art. 418 do CCiv. e é admitido pelo STJ. Em remate, afirma que o contrato prevê a responsabilidade do comprador pelo pagamento das despesas *propter rem* e dos tributos incidentes sobre o imóvel.

Recursos respondidos com preliminar de não conhecimento de parte do apelo da ré por falta de interesse recursal.

É o relatório.

Merece acolhimento a preliminar de não conhecimento de parte do apelo da ré, formulada pelo autor em contrarrazões.

Com efeito, a sentença já reconheceu à demandada os direitos de reter as arras e de descontar as despesas *propter rem* e os tributos incidentes sobre o imóvel, bem como já impôs ao autor a responsabilidade de arcar sozinho com as verbas da sucumbência, pelo que falta a ela interesse

recursal para pleitear o reconhecimento desses direitos e a condenação dele ao pagamento das verbas sucumbenciais.

No mais, o recurso da ré não comporta provimento, ao passo que o do autor vinga parcialmente.

Cuida-se de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ajuizada pelo promissário comprador em razão de dificuldades financeiras para o adimplemento das parcelas, tendo o juízo *a quo* decretado a rescisão contratual com possibilidade de retenção de 25% dos valores pagos pelo autor.

Em primeiro lugar, verifica-se que ao caso em exame são aplicáveis as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, na medida em que as partes se enquadram nos conceitos legais de consumidor e fornecedor (artigos 2º e 3º).

Para o deslinde do feito, vale conferir as seguintes súmulas deste E. Tribunal de Justiça:

“Súmula 1: 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”.

“Súmula 2: 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”.

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Não bastasse tais aspectos, a matéria em debate foi objeto da Súmula 543, editada pelo E. STJ, nos seguintes termos:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

O presente caso trata justamente da pretensão de desfazimento do negócio por iniciativa do compromissário-comprador, sem culpa da promitente-vendedora, fazendo jus a ré à retenção parcial dos valores pagos.

Na hipótese de rescisão motivada pela parte compradora, afigura-se razoável a retenção de 25% do montante pago, percentual suficiente para contemplar os descontos previstos no contrato, com a reparação adequada dos prejuízos sofridos com o desfazimento do negócio, o que compreendia as anunciadas despesas administrativas suportadas, decorrentes da comercialização da unidade, e afastando-se as abusividades nele contidas, de acordo com

jurisprudência deste Tribunal, e em consonância com o entendimento do E. STJ, segundo o qual: *“A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.”* (AgInt nos EDcl no AREsp 1337449 / GO; Rel. Min. Marco Buzzi; Quarta Turma; j. em 13.11.2018), consignando-se que, segundo a petição inicial, o autor pagou um total de R\$ 63.237,97 até o ajuizamento desta ação (fl. 02), não restando suficientemente justificada a pretensão de diminuição do percentual fixado em primeira instância.

No mais, cabe ressaltar a impossibilidade de retenção do valor a título de arras, além do percentual já fixado acima, tendo em vista que *“Estas nada mais são que a quantia em dinheiro ou bem móvel fungível entregue por um contratante a outro para firmar a presunção de acordo final e assegurar o pontual cumprimento da obrigação. E é entendimento corrente do Superior Tribunal de Justiça que ‘compreendem-se no percentual a ser devolvido ao promitente comprador todos valores pagos à construtora, inclusive as arras’* (REsp 355818/MG, Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, REsp 23118/MG, Ministra NANCY ANDRIGHI; REsp 257582/PR, Ministro RUY ROSADODE AGUIAR). Entender o contrário seria por via oblíqua consagrar o enriquecimento sem causa do promitente vendedor, em frontal vulneração ao princípio cogente

do equilíbrio contratual. Além disso, as arras em questão são confirmatórias, integram o preço e prestam para reforço do vínculo e não direito de arrependimento”. (Apelação Cível 1015682-71.2017.8.26.0037; Relator: Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 23/04/2019).

Isto porque, no caso em apreço, as arras são confirmatórias, tendo em vista que cumpriram a função de princípio de pagamento, integrando seu preço, conforme consta das cláusulas 2ª e 5ª do contrato (fls. 20/27).

No mesmo sentido já decidiu este E. Tribunal em casos análogos:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Inadmissibilidade. Descabida a fixação de taxa de ocupação no presente caso, uma vez que o objeto do contrato compreende um lote, sem qualquer edificação. Precedentes desta E. Corte. No entanto, na origem, foi fixada indenização, mas contra esse capítulo da sentença não se insurgiram os sucumbentes. Vedação à reformatio in pejus. Infundada a própria indenização, não há que se cogitar a alteração de sua base de cálculo para a majoração do valor total a ser pago, tal como pretendido pela apelante. RETENÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL. Descabimento. A retenção das arras tem cabimento apenas em casos de inexecução de contrato em que tenha sido estipulado direito de arrependimento, o que não é o caso dos autos. Sinal que deve ser compreendido

como princípio de pagamento e ser restituído. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Decaimento mínimo dos apelados. Adequada aplicação art. 86, parágrafo único, do CPC/15, na origem. Majoração dos honorários advocatícios, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO (Apelação Cível 1002287-41.2019.8.26.0037; Relator: Rosangela Telles; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 21/07/2020).

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REVELIA DECRETADA. EFEITOS NÃO ABSOLUTOS. DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR INADIMPLENTE. PERDA INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. INDEVIDA. RETENÇÃO DE 20% FIXADA EM SENTENÇA. RAZOÁVEL PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ARRAS. NATUREZA CONFIRMATÓRIA. RETENÇÃO NÃO ADMITIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora, decorrente da revelia da parte ré, não é absoluta e, por consequência, não acarreta necessariamente a procedência do pedido, devendo o julgador observar o conjunto probatório trazido aos autos e as normas aplicáveis ao caso concreto. 2. É indevida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, na hipótese de lote não edificado, que não permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato. Precedentes desta Colenda Câmara. 3. A rescisão contratual por fato imputável ao promitente

comprador não importa em perda das arras com natureza confirmatória. Precedentes deste Egrégio Tribunal” (Apelação Cível 1000619-03.2019.8.26.0274; Relator: Maria do Carmo Honório; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 07/07/2020).

“*APELAÇÃO. Compra e venda. Rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da parte autora, vendedora. Retenção das arras. Não Provimento. Arras confirmatórias, que integram o preço de aquisição do bem. Condenação da compradora em indenização pelo uso/fruição do bem. Não provimento. Ausência de efetiva posse em terreno sem edificação. Sentença mantida. Recurso não provido*” (Apelação Cível 1015835-07.2017.8.26.0037; Relator: Rogério Murillo Pereira Cimino; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 16/04/2020).

“*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL – Inadimplemento da promissária compradora, pretendendo a rescisão do contrato e restituição de valores pagos – Admissibilidade – Pretensão da compromitente vendedora à retenção sobre o valor de restituição do montante correspondente ao período de fruição do bem – Descabimento – Bem imóvel que se trata de lote de terreno não edificado e cuja exploração econômica pela compromissária compradora não estaria de pronto viabilizada – Arras confirmatórias – Inadmissibilidade de sua retenção, devendo ser restituídas à compromissária compradora – Juros de mora – Incidência desde o trânsito em julgado, ausente mora anterior do compromitente comprador - Precedentes – Sentença mantida – Recursos não providos*” (Apelação Cível 1000032-15.2018.8.26.0274; Relator: Heraldo de

Oliveira; 13ª Câmara de Direito Privado; j. 15/05/2019).

Melhor sorte não assiste à ré quanto ao pedido indenizatório pela fruição do bem, visto que se trata de um lote sem edificações, tornando impossível a utilização pelo promissário comprador, conforme já decidiu este E. Tribunal em casos análogos:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO USO E FRUIÇÃO DO BEM. Inadmissibilidade. Descabida a fixação de taxa de ocupação no presente caso, uma vez que o objeto do contrato compreende um lote, sem qualquer edificação. Precedentes desta E. Corte. No entanto, na origem, foi fixada indenização, mas contra esse capítulo da sentença não se insurgiram os sucumbentes. Vedação à reformatio in pejus. Infundada a própria indenização, não há que se cogitar a alteração de sua base de cálculo para a majoração do valor total a ser pago, tal como pretendido pela apelante. RETENÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE SINAL. Descabimento. A retenção das arras tem cabimento apenas em casos de inexecução de contrato em que tenha sido estipulado direito de arrependimento, o que não é o caso dos autos. Sinal que deve ser compreendido como princípio de pagamento e ser restituído. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Decaimento mínimo dos apelados. Adequada aplicação art. 86, parágrafo único, do CPC/15, na origem. Majoração dos honorários advocatícios, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO (Apelação Cível 1002287-41.2019.8.26.0037; Relator: Rosangela

Telles; 2ª Câmara de Direito Privado; j. 21/07/2020).

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REVELIA DECRETADA. EFEITOS NÃO ABSOLUTOS. DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR INADIMPLENTE. PERDA INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. INDEVIDA. RETENÇÃO DE 20% FIXADA EM SENTENÇA. RAZOÁVEL PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. ARRAS. NATUREZA CONFIRMATÓRIA. RETENÇÃO NÃO ADMITIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte autora, decorrente da revelia da parte ré, não é absoluta e, por consequência, não acarreta necessariamente a procedência do pedido, devendo o julgador observar o conjunto probatório trazido aos autos e as normas aplicáveis ao caso concreto. 2. É indevida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, na hipótese de lote não edificado, que não permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato. Precedentes desta Colenda Câmara. 3. A rescisão contratual por fato imputável ao promitente comprador não importa em perda das arras com natureza confirmatória. Precedentes deste Egrégio Tribunal” (Apelação Cível 1000619-03.2019.8.26.0274; Relator: Maria do Carmo Honório; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 07/07/2020).

“APELAÇÃO. Compra e venda. Rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da

parte autora, vendedora. Retenção das arras. Não Provimento. Arras confirmatórias, que integram o preço de aquisição do bem. Condenação da compradora em indenização pelo uso/fruição do bem. Não provimento. Ausência de efetiva posse em terreno sem edificação. Sentença mantida. Recurso não provido” (Apelação Cível 1015835-07.2017.8.26.0037; Relator: Rogério Murillo Pereira Cimino; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 16/04/2020).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL – Inadimplemento da promissária compradora, pretendendo a rescisão do contrato e restituição de valores pagos – Admissibilidade – Pretensão da compromitente vendedora à retenção sobre o valor de restituição do montante correspondente ao período de fruição do bem – Descabimento – Bem imóvel que se trata de lote de terreno não edificado e cuja exploração econômica pela compromissária compradora não estaria de pronto viabilizada – Arras confirmatórias – Inadmissibilidade de sua retenção, devendo ser restituídas à compromissária compradora – Juros de mora – Incidência desde o trânsito em julgado, ausente mora anterior do compromitente comprador - Precedentes – Sentença mantida – Recursos não providos” (Apelação Cível 1000032-15.2018.8.26.0274; Relator: Heraldo de Oliveira; 13ª Câmara de Direito Privado; j. 15/05/2019).

Outro não é o entendimento desta C. Câmara:

“APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas. Compromisso de

compra e venda de lote. Inaplicabilidade da Lei nº13.786/18 (...) Juros de mora contados a partir do trânsito em julgado. Tema Repetitivo 1.002 do C. STJ. ARBITRAMENTO DA TAXA DE FRUIÇÃO. Impossibilidade. Negócio jurídico que versa sobre a aquisição de lote sem edificação. Ausência de benfeitorias. Inexistência de vantagem econômica aos autores. Precedentes. (...) (Apelação Cível 1000896-46.2020.8.26.0383; Relatora: Lidia Conceição; 36ª Câmara de Direito Privado; j.13/06/2022).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Relação de consumo. Pedido de rescisão contratual por iniciativa do adquirente. Compromissário comprador que faz jus à devolução de 80% das quantias pagas. Patamar razoável que deve ser mantido. Retenção de 50% que seria abusiva. Comissão de corretagem que é devida na hipótese. Informação prévia. Ciência do adquirente quanto à obrigação assumida. Entendimento do STJ. Taxa de fruição do imóvel. Descabimento. Contrato que envolve lote sem qualquer edificação. Pagamento parcelado previsto na Lei 13.786/18, aplicável à hipótese. Sucumbência proporcional. Sentença mantida. Recursos desprovidos” (Apelação Cível 1000896-30.2021.8.26.0474; Relator: Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 30/05/2022)

Por fim, tem razão o autor quanto à responsabilidade pelas verbas da sucumbência. A ré apresentou contestação impugnando alguns dos pedidos do autor (como percentual de retenção e a questão das arras), pelo que caracterizada a resistência. Logo, incide o princípio da

sucumbência, e não o da causalidade. Como a derrota do autor foi mínima (pediu devolução de 90% e obteve 75%), o art. 86, parágrafo único, do CPC deve ser aplicado em desfavor da ré. Assim, a ré arcará sozinha com as verbas da sucumbência, aí incluídos honorários advocatícios de 12% do valor da condenação, já considerado o aumento previsto no art. 85, § 11, do CPC.

Isto posto, pelo meu voto, **conheço parcialmente do recurso da ré e, na parte conhecida, nego-lhe provimento, bem como dou parcial provimento ao recurso do autor.**

WALTER EXNER

Relator