



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351307

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007275-81.2023.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante AEROPARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados ANTÔNIO ADALBERTO ALVES ROCHA e CRISTIANA PEREIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1007275-81.2023.8.26.0032

Apelante: Aeroparque Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Antônio Adalberto Alves Rocha e Cristiana Pereira dos Santos

Comarca: Araçatuba – 1ª Vara Cível

Juiz(a) prolator (a): Sérgio Ricardo Biella

Voto nº 501 – cbs

Apelação. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da requerida. Rescisão do contrato. Necessidade de devolução das parcelas pagas. Direito da ré à retenção parcial dos valores pagos, para o ressarcimento das despesas administrativas advindas do negócio jurídico firmado. Súmula 01, do TJSP e Súmula 543, do STJ. Mitigação da Lei nº 13.786/2018, porquanto sua aplicação, no caso, resulta em desvantagem excessiva ao promissário comprador, considerando-se, principalmente, que o imóvel retornará ao patrimônio da vendedora, que poderá comercializá-lo novamente. Inteligência dos arts. 51, IV e 53 do CDC. Retenção do percentual de 20% da quantia paga que se não se mostra suficiente. Percentual de 25% que se coaduna com o que tem fixado essa c. Câmara. Restituição em parcela única. Tema 577, do STJ e Súmula 02, do TJSP. Juros de mora. Aplicação desde a citação, porquanto a relação contratual em questão foi estabelecida após a vigência da Lei nº 13.786/2018. Entendimento do c. STJ no sentido de que “na hipótese de não serem observadas as diretrizes legais não se cuidará de sentença constitutiva, mas de sentença declaratória de nulidade de cláusula contratual e condenatória ao pagamento de valor.”. REsp n. 1.740.911/DF. Distribuição dos ônus sucumbenciais. Sucumbência recíproca. Princípio da causalidade que não favorece a requerida, porquanto ambas as partes contribuíram para o ajuizamento da ação. Sentença reformada em parte. Honorários mantidos. Tema 1.059, do c. STJ. Recurso provido em parte.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Aeroparque Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a sentença de fls. 169/175, que julgou parcialmente procedente a ação para: *“a) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes a partir da citação, referente ao imóvel descrito na peça inicial, por iniciativa dos promitentes compradores, retornando as partes ao estado anterior; b) condenar a requerida a devolver aos autores 80% do valor das parcelas efetivamente*

pagas, deduzido dessa quantia o valor da comissão de corretagem, bem como os débitos de IPTU e taxa condominiais em aberto, com fatos geradores até a data da rescisão, corrigidas monetariamente desde o desembolso e acrescidas de juros legais a partir do trânsito em julgado desta sentença. Em consequência, confirmo a tutela deferida nas fls. 50/52.” Em razão da sucumbência recíproca, cada parte ficou igualmente condenada ao pagamento das custas e despesas processuais. Os autores foram condenados ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em R\$1.000,00 e a ré ao pagamento de honorários fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a requerida apelou (fls. 196/208). Sustenta, em síntese, a necessidade de se observar os termos contratuais em atenção ao “*pacta sunt servanda*”, com a devida aplicação da Lei do Distrato, vigente à época da assinatura do pacto. Afirmar a necessidade de retenção de multa no percentual de 10% sobre o valor do contrato ou, alternativamente, sobre o valor pago. No mais, afirma que a forma de devolução da quantia deve observar os ditames legais, sendo permitida o parcelamento em 12 vezes. Por fim, pede a alteração dos ônus sucumbenciais, uma vez que quem deu causa ao distrato foram os autores e que a recorrente não se opôs à rescisão, divergindo tão somente quanto ao valor a ser restituído.

Tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões de apelação (fls. 216/259), o recurso está pronto para julgamento.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 265).

É o relatório.

De início, ressalta-se que a relação existente entre as partes constitui típica relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro, o fornecedor. Assim, as questões mencionadas nos autos devem ser analisadas à luz das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor.

Ao que se infere dos autos, os autores firmaram com a requerida, em 20.08.2022, Contrato de Compromisso de Compra e Venda para aquisição do lote

nº15, Quadra A, do loteamento denominado Vila Madalena II pelo importe de R\$273.852,00, cujo pagamento seria realizado mediante entrada no importe de R\$1.521,40, além de 179 parcelas mensais no valor de R\$1.521,40 e comissão de corretagem no valor de R\$6.000,00 (fls. 16/27). Contudo, não desejam manter a contratação, buscando a restituição das parcelas pagas.

Sobreveio sentença de parcial procedência, a qual declarou a rescisão contratual entre as partes desde a citação e condenou a requerida à devolução dos valores pagos em decorrência do contrato, garantida a retenção do percentual de 20% para pagamento das taxas administrativas, autorizado, ainda, o desconto das quantias devidas pelo consumidor a título de tributos, taxas condominiais e IPTU não pagos, além do valor pago pela comissão de corretagem.

E, inconformada, a ré apelou.

Pois bem, transitou em julgado a declaração de rescisão do contrato firmado, uma vez que a requerida não se insurgiu quanto ao distrato.

Nesse contexto, é mesmo de rigor que a ré proceda a devolução do montante efetivamente amortizado, devendo-se observar, contudo, seu direito à retenção parcial dos valores pagos, para o ressarcimento das despesas administrativas advindas do negócio jurídico firmado, como bem mencionado na r. sentença proferida.

Nesse viés, a Súmula 1, deste e. Tribunal de Justiça:

“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.”

E ainda a súmula 543, do c. Superior Tribunal de Justiça dispõe que:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao CDC, 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”.

Nesse sentido, a jurisprudência do c. STJ tem admitido, conforme o caso, a retenção do percentual de 10% a 25%, dos valores efetivamente pagos, para a cobertura das despesas administrativas do vendedor:

“(…) 1. A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso concreto. (...)” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024.)

Sobre o assunto, faz-se importante ressaltar que, conforme bem mencionado na r. sentença impugnada, muito embora a Lei nº13.786/2018 (Lei do Distrato) autorize a retenção de até 10% do valor total do contrato pela vendedora, cabível a mitigação da cláusula pactuada, porquanto sua aplicação resulta em desvantagem excessiva aos promissários compradores, considerando-se, principalmente, que o imóvel retornará ao patrimônio da vendedora, que poderá comercializá-lo novamente.

Destaca-se que nos termos do art. 51, IV, do CDC:

“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;”

E ainda, nos moldes do que dispõe o art. 53, do mesmo diploma legal:

“Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

Contudo, respeitado entendimento em sentido diverso, a retenção do percentual de 20% da importância paga não se mostra adequada ao ressarcimento das despesas administrativas suportadas pela vendedora que não deu causa à rescisão. Dessa forma, entende-se que o percentual de 25% melhor remunera a requerida, observando-se que esse importe se coaduna com o que vem decidindo este e. Tribunal.

A propósito, essa c. 28ª Câmara de Direito Privado:

PROCESSUAL CIVIL. Ínfima diferença entre o valor do preparo calculado pela serventia e o efetivamente recolhido pelas apelantes. Deserção não configurada. Preponderância da função pública desempenhada pela jurisdição. Precedente desta Corte. Preliminar repelida. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Rescisão contratual por

culpa dos autores. Possibilidade. Art. 53 do CDC c.c. Súm. 543 e Tema Repetitivo 938 do STJ. Ajuste posterior à Lei nº 13.786/18, mas sem prova da instituição de patrimônio de afetação. Retenção fixada em 25% dos valores pagos. Razoabilidade. Hipótese em que é possível a adoção de critério simétrico àquele usado pelo STJ para vínculos antigos no intuito de reduzir a cláusula penal, como qualquer outra, a patamares não abusivos. Incidência dos arts. 413 do CC e 67-A, II, da Lei nº 4.591/64. É impossível admitir um direito adquirido ao abuso. A multa/retenção de 50% sempre foi, e continuará sendo, abusiva. Precedentes específicos da Corte e desta Câmara. Corretagem devida. Fase pré-negocial adequada e satisfatoriamente cumprida. Moldura fática que se ajusta ao que o STJ decidiu nos REsp. nºs. 1.599.511/SP e 1.551.956/SP. Peculiaridade do caso concreto a revelar a separação entre os pagamentos devidos à vendedora e aos intermediadores. Disciplina da sucumbência, ainda paritária, mantida. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1030522-39.2023.8.26.0405; Relator (a):Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco -5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024);

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Unidade autônoma em condomínio adquirida da incorporadora. Empreendimento em regime de afetação. Rescisão contratual que se operou por culpa da promitente compradora. Retenção de vinte e cinco por

cento (25%) das quantias pagas, conforme fixado na r. sentença, que se mostra suficiente para compensar a promitente vendedora acerca das despesas havidas com o ajuste firmado, porquanto esta não demonstrou que a resolução do contrato lhe gerou gastos em patamar superior, a justificar a pretendida majoração para cinquenta por cento (50%). Incidência de juros de mora a contar do trânsito em julgado. Exegese do art. 396 do CC. Restituição a ser paga em única parcela no prazo de até trinta (30) dias do "habite-se" ou de documento equivalente expedido por órgão oficial. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1065888-21.2022.8.26.0100; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2023; Data de Registro: 28/06/2023).

A devolução dos valores em benefício dos promissários adquirentes deve mesmo se dar de modo simples e de uma só vez, corrigidos desde a data do desembolso, mas com juros de mora desde a citação.

Frisa-se que essa disposição vai ao encontro do quanto estipulado pelo c. STJ, no julgamento do Tema 577:

“RECURSO ESPECIAL
REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC:
em contratos submetidos ao Código de Defesa do

Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido. (STJ. REsp n. 1.300.418/SC, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 13.11.2013).”

No mais, nos moldes do que dispõe a Súmula 2, deste e. 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.*”

Quanto ao termo inicial dos juros de mora, destaca-se a inaplicabilidade do Tema Repetitivo nº1.002, do STJ, porquanto a relação contratual em questão foi estabelecida após a vigência da Lei nº 13.786/2018. Nesse sentido, com clareza explica o voto condutor da i. Ministra Maria Isabel Galotti, como se vê:

“(…) Observo que a Lei n. 13.786/2018, suprindo a lacuna do direito positivo, e incorporando diversos entendimentos e parâmetros já consagrados pelo STJ, previu a possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento com a adoção do percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato, podendo chegar a 50% quando a incorporação estiver sujeita ao regime de patrimônio de afetação (arts. 67-A,

inciso I e § 5º).

Anoto que, com a normatização, os contratos regidos pela nova lei não estarão submetidos ao entendimento aqui defendido, pois na hipótese de não serem observadas as diretrizes legais não se cuidará de sentença constitutiva, mas de sentença declaratória de nulidade de cláusula contratual e condenatória ao pagamento de valor.

A esses casos deverá ser aplicada a regra geral para obrigação de origem contratual, de acordo com a tese defendida pelo eminente relator, com a fluência dos juros de mora a partir da citação, nos termos dos artigos 397 e 405 do Código Civil. (...)

(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.)”

Ressalta-se, ademais, que “(...) *é firme o entendimento nesta Corte Superior de que os juros de mora e a correção monetária integram os chamados pedidos implícitos, de modo que a alteração de seu termo inicial não configura julgamento extra petita ou reformatio in pejus.*” (AgInt no AREsp n. 2.561.653/CE, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024.)

Por fim, verifica-se que a sucumbência foi corretamente definida, porque autores e ré foram reciprocamente sucumbentes. Destaca-se que o princípio da causalidade não favorece a requerida, porquanto ambas as partes contribuíram para o ajuizamento da ação – os autores porque buscaram a rescisão do contrato firmado e a ré por não ter realizado a rescisão de forma extrajudicial e sem retenções indevidas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, autores e ré sucumbiram parcialmente na demanda e serão responsáveis pelo pagamento das custas e despesas processuais, conforme já determinado.

Por tais fundamentos, reforma-se em parte a r. sentença impugnada, para majorar para 25% das parcelas pagas, o montante a ser retido pela ré, bem como para alterar o termo inicial dos juros de mora do valor a ser restituído pela requerida.

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios sucumbenciais em observância ao quanto decidido pelo c. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1.059 (“A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. **Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.**”).

Diante do exposto, meu pronunciamento final é pela **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO**, reformando-se em parte a sentença impugnada para majorar o percentual a ser retido e alterar o termo inicial dos juros de mora.

EDUARDO GESSE

Relator