



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351192

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001155-77.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SETPAR GOLDEN PARK II SPE LTDA, é apelada ERICA CRISTINA SOARES PRADELA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o advogado Dr. WILLIAM SILVA ALMEIDA PUPO - OAB SP 322.927.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto nº 9058

Apelação nº 1001155-77.2024.8.26.0358

Comarca: Mirassol

Apelante: Empreendimentos Imobiliários Setpar Golden Park II SPE Ltda

Apelado: Erica Cristina Soares Pradela

Juiz(a): Dr(a). Natália Berti

Apelação. Ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano c.c. reintegração de posse. Sentença de parcial procedência. Recurso da autora. Rescisão por culpa da compradora. Contrato firmado antes da entrada em vigor da Lei do Distrato (13.786/18). Aplicação do CDC na espécie, com observância do seu artigo 53, bem como das Súmulas 1, 2 e 3 do E. TJSP e 543 do C. STJ. Retenção dos valores pagos fixada em 20%. Percentual que não se mostra abusivo, além de estar em consonância com a jurisprudência desta E. Corte. Taxa de fruição indevida. Retenção por fruição sobre o bem que não se justifica, dada à ausência de edificação no lote compromissado, em ajuste firmando antes da vigência da Lei 13.786/2018. Honorários de sucumbência. Arbitramento por equidade afastado. Incidência do Tema 1.076 do C. STJ. Valor da causa elevado. Fixação de 15% sobre o valor atualizado da causa, já considerada a majoração recursal. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interpostos pela autora contra a r. sentença de fls. 114/121, complementada pela decisão aclaratória de fls. 132/133, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel c.c. reintegração de posse, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de

Processo Civil, para: i) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes; ii) reintegrar a vendedora na posse do bem, ponto em que inclusive CONCEDO a TUTELA ANTECIPADA acerca deste pedido, a partir da publicação desta Sentença, uma vez estarem preenchidos os requisitos do art. 300 do diploma processual civil, expedindo-se o necessário ao cumprimento da medida, mediante o recolhimento de custas. Fica autorizado o auxílio policial, no caso de descumprimento da ordem; iii) condenar a vendedora a restituir à promissária compradora, de uma só vez, a quantia equivalente à 80% (oitenta por cento) da totalidade dos valores pagos, com atualização na forma indicada na fundamentação, abatendo-se eventuais impostos, taxas ou multas devidas à municipalidade e empresas concessionárias de água/esgoto e energia, vencidos e não pagos até a data da rescisão do contrato.

Pelo princípio da causalidade, já que todo imbróglio foi gerado por culpa da promitente compradora inadimplente, condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente despedidas pela promissária vendedora, bem como dos honorários advocatícios em favor do patrono da promissária vendedora, que fixo, por equidade, em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos Reais), observando-se, nesse ponto, que fica indeferido o pedido de gratuidade processual feito pela ré, sem prejuízo de nova análise, caso apresente prova documental acerca da hipossuficiência financeira declarada” (sic).

Foram opostos embargos de declaração pela autora, fls. 124/126, rejeitados pela decisão de fl. 132/133.

Inconformada, apela a autora (fls. 136/152), pugnando a reforma parcial da sentença. Narra que a ré deu causa à rescisão diante do inadimplemento contratual no valor de retenção de 20%, devendo incidir o percentual de 25% a título de cláusula penal. Aduz que a taxa de fruição não considera a condição da construção, devendo ser considerado o período em que o comprador manteve a posse do lote, com impedimento do uso pelo vendedor. Salienta que os ônus sucumbenciais devem ser reformados, uma vez que o Tema 1.076 do STJ veda a fixação por equidade dos honorários advocatícios quando o valor da causa for elevado.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 159/163.

Oposição ao julgamento virtual, fl. 170.

É o relatório.

Narra a inicial, em suma, que a autora **Empreendimentos Imobiliários Setpar Golden Park II SPE Ltda** firmou contrato com a ré **Erica Cristina Soares Pradela**, em 03/09/2009, para aquisição do Lote 05, Quadra K, no Loteamento Golden Park Residence II (Mirassol), pelo valor de R\$ 196.153,49. Aduz que a requerida encontra-se inadimplente cujo débito soma o total de R\$ 268.528,57, com diversas tentativas de solucionar o problema extrajudicialmente, sem êxito, motivo pelo qual ajuizou a demanda, em que pleiteia: incidência de cláusula penal em valor não inferior a 25%; taxa de fruição de 0,5% por mês calculado sobre o valor do contrato atualizado durante o período da posse; descontos dos encargos moratórios e abatimento dos impostos incidentes no imóvel.

O feito foi contestado, instruído com provas documentais, e proferida a sentença de parcial procedência.

Pois bem.

De fato, as partes firmaram o contrato de compromisso de compra e venda em 03/09/2009 (fl. 33/42), anterior à promulgação da Lei 13.786/2018.

Incabível, na espécie, a aplicação de quaisquer penalidades da referida lei, mormente as previstas no artigo 32-A da Lei 9.766/1979 (com as alterações da Lei 13.786/2018), uma vez que ela não pode retroagir à concepção do contrato, em obediência ao princípio do *tempus regit actum*.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

“APELAÇÃO – Ação de rescisão contratual c. restituição de valores – Compromisso de compra e venda – Lote residencial – Desistência imotivada do compromissário comprador - Sentença de parcial procedência – Recurso da ré – Pretensão que visa à majoração da porcentagem de retenção – Não acolhimento - Retenção de valores em 20% do quantum pago pelo autor – Previsão contratual que observa os limites da jurisprudência do C. STJ – Inaplicáveis os percentuais previstos na Lei 13.786/18, pois avença pretérita à referida legislação - Taxa de fruição/ocupação – Impossibilidade – Lote residencial

sem edificação ou ocupação, tampouco há demonstração de realização de construção, benfeitoria ou qualquer proveito econômico em favor do adquirente – Juros de mora – Alteração – Incidência a partir do trânsito em julgado da r. sentença – Entendimento firmando em sede de recurso repetitivo (STJ, REsp. 1740911/DF) Sentença alterada – Recurso da ré parcialmente provido”. (Apelação Cível 1014756-17.2020.8.26.0577; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA COMPRADORA – NÃO INCIDÊNCIA DA LEI 13.786/2018 – CONTRATO FIRMADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI DO DISTRATO - PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO – INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - PESSOA JURÍDICA QUE ATUA NO MERCADO IMOBILIÁRIO – PRECEDENTE - RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A REPOSIÇÃO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE", ADMITIDA A RETENÇÃO DE 20% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO”. (Apelação Cível 1023246-25.2021.8.26.0405; Relator: Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2023; Data de Registro: 20/03/2023).

Dessa forma, não há que se falar em desconto da taxa mensal de fruição ou de encargos moratórios, como almeja a ré, até porque sequer houve efetivo uso do imóvel com construção ou exploração econômica, conforme bem salientou o magistrado sentenciante.

Ademais, não se trata de lote edificado, que permitiria benefício com a sua utilização ou locação e o contrato foi firmado antes da edição da Lei 13.786/2018, de tal arte que esta pretensão é repelida corretamente na sentença proferida.

Noutro giro, quanto ao valor da taxa de retenção, devem ser

observadas as Súmulas 1, 2 e 3 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça e Súmula 543 do C. STJ, que assim dispõem:

“Súmula 1. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e rever as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

“Súmula 2. A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra 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”.

“Súmula 543. Na hipótese de resolução do 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 ajuizamento.”

Em relação envolvendo compras de imóveis “na planta”, a parte mais fraca é o adquirente, isto é, o consumidor. O Código de Defesa do Consumidor atenua o *pacta sunt servanda* e a autonomia da vontade em proteção ao consumidor, que é a parte mais vulnerável da relação jurídica.

Isso porque a retenção de percentual desproporcional coloca o adquirente em posição de excessiva desvantagem decorrente da rescisão contratual, acarretando a perda de praticamente todo o valor pago, o que não se mostra razoável.

No caso dos autos, o direito à retenção do percentual de 20% sobre os valores pagos pela autora revela-se razoável e justo, à luz do caso concreto, sob a égide daquilo que foi estipulado no contrato estipulado pelas partes e em respeito ao Código de Defesa do Consumidor.

A fim de corroborar o exposto, julgados em casos análogos proferidos por esta Corte:

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de valores pagos – Sentença de parcial procedência – Rescisão por culpa do comprador - Devolução de todos os valores pagos, descontada multa de 2% sobre o valor apurado - Insurgência da ré – Cabimento – Retenção de 20% dos valores pagos, fixada a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão, com correção monetária desde cada desembolso (REsp's 1.723.519-SP e 1.740.911/DF) - Devolução em parcela única, inteligência das Súmulas 543 do STJ, e 2 do TJSP – Sentença parcialmente reformada – Recurso parcialmente provido”. (Apelação Cível 1000393-84.2022.8.26.0082; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022).

“Apelação cível. Compra e Venda. Rescisão contratual. Legislação consumerista. Aplicação. Devolução de parcelas pagas. Rescisão ocorrida por culpa do comprador. Admite-se retenção de 20% do montante, o que inclui remuneração pelas despesas administrativas. Recurso parcialmente provido”. (Apelação Cível 1025271-49.2021.8.26.0554; Relator: João Baptista Galhardo Júnior; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2023; Data de Registro: 23/01/2023).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Unidade hoteleira. Regime de multipropriedade. Legislação consumerista. Aplicação. Devolução de parcelas pagas. Rescisão ocorrida por culpa do comprador. Retenção de 20% dos valores pagos. Precedentes. Retenção de arras. Impossibilidade. Caráter confirmatório por se tratar de princípio de pagamento do preço ajustado. Correção monetária que tem como escopo atualizar o poder de aquisição da moeda e, portanto, deve

ser calculada a partir dos respectivos desembolsos. Sentença mantida. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1002865-13.2022.8.26.0291; Relator: Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2022; Data de Registro: 26/10/2022).

Portanto, deverá ser mantida a taxa de retenção de 20% estabelecida em r.sentença.

Finalmente, com relação aos honorários, assiste razão a autora.

De fato, considerando a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 1076 (“i) a fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.”), é caso de se reconhecer a fixação dos honorários respeitando-se o percentual mínimo previsto em lei, em obediência ao disposto no artigo 85, §§ 6º-A2 e 8º-A3, CPC.

No caso em tela, a fixação dos honorários em equidade em R\$ 2.500,00 afronta os requisitos da tese mencionada do C. STJ., uma vez que o valor da causa é de R\$ 97.102,85.

De fato, o arbitramento de honorários por equidade só é permitido quando, havendo ou não condenação, o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou o valor da causa for muito baixo, conforme estabelecido pelo C. STJ no julgamento do Tema 1.076.

Nesse contexto, os honorários devem ser arbitrados nos termos do artigo 85, §§2º e 11, do CPC, em 15% sobre o valor atualizado da causa, já observada a majoração recursal.

De rigor, portanto, o acolhimento do inconformismo, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reformular a r. sentença, apenas no que diz respeito aos ônus perdimentais

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao
recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator