



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000350922**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012333-21.2021.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes LUCIANA NOGUEIRA ACRAS e ADIEL DE OLIVEIRA LOPES, são apelados JOÃO BAPTISTA DA SILVA FILHO e SÔNIA ZAMBON DA SILVA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Araraquara

Apelação n. 1012333-21.2021.8.26.0037

Apelantes: LUCIANA NOGUEIRA ACRAS e outro

Apelados: JOÃO BAPTISTA DA SILVA FILHO e outro

Voto n. 12357

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto pelos autores contra sentença que declarou rescindido o contrato de compra e venda de imóvel e condenou os réus ao pagamento de R\$ 31.000,00. Os autores alegam que a rescisão ocorreu devido à impossibilidade de financiamento por vícios no imóvel e buscam a restituição integral ou parcial do valor pago. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em determinar se a retenção de 50% dos valores pagos é excessiva e se deve ser ajustada para 20%, conforme jurisprudência. III. Razões de Decidir. 3. A retenção de 50% dos valores pagos é considerada excessiva, devendo ser ajustada para 20%, conforme entendimento jurisprudencial. 4. A devolução de 80% dos valores pagos é justa, considerando os prejuízos sofridos pelos vendedores e o equilíbrio contratual. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido em parte. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é excessiva e deve ser ajustada para 20%. 2. A devolução de 80% dos valores pagos mantém o equilíbrio contratual. Legislação Citada: CC, art. 413; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1002351-39.2022.8.26.0201, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24.06.2024; TJSP, Apelação Cível 1000086-82.2021.8.26.0271, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 17.06.2024; TJSP, Apelação Cível 1004164-65.2022.8.26.0019, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 27.05.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação para impugnar a sentença de fls. 190/195, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte o pedido inicial para declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes, bem como para condenar os réus ao pagamento de R\$ 31.000,00, com correção monetária calculada de acordo com a tabela prática do TJ/SP, e julgou improcedente a pretensão reconvenicional.

Segundo os apelantes, a sentença merece ser reformada, em síntese, porque, segundo o seu entendimento, a rescisão se deu pela impossibilidade de pagar o imóvel sem financiamento, e este por sua vez, não foi aprovado, haja vista que o imóvel apresenta vício na parte elétrica. Ainda,

pelo fato da insegurança e perturbação do sossego, a que foram expostos, sendo de conhecimento dos apelados (fls. 198/207).

Recurso tempestivo, preparado, ante o indeferimento da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 213/217).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece provimento em parte.

Cuida-se de ação de resolução contratual. Alegam os autores, em suma, que firmaram compromisso de venda e compra de imóvel com a parte requerida, porém se desinteressaram pela manutenção do contrato, considerando os vícios existentes no imóvel. Assim sendo, postulam pela resolução contratual, com restituição dos valores pagos e compensação dos prejuízos extrapatrimoniais.

Apresentada contestação e pedido reconvenicional, e, após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência dos pedidos iniciais, e improcedência da reconvenção.

A insurgência recursal dos autores, por sua vez, consiste na restituição de metade do valor. Entendem que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva dos apelados, portanto, é de rigor a reforma da sentença, a fim de que sejam restituídos no valor total da entrada, ou, subsidiariamente, em 90%, por entenderem que a retenção de R\$ 31.000,00, é abusiva e enseja enriquecimento ilícito.

Pois bem.

Consta dos autos que as partes firmaram compromisso particular de compra e venda (fls. 19/25), tendo por objeto o imóvel descrito na inicial, pelo valor de R\$ 310.000,00, a ser pago da seguinte forma: R\$ 62.000,00 a título de entrada, e R\$ 240.000,00 através de financiamento, junto à instituição de preferência dos compradores.

Contudo, os autores relataram inúmeros problemas, tais como: infestação de gatos na casa ao lado que se encontra abandonada, barulho e som excessivos, problemas técnicos com a parte elétrica do imóvel, os quais impediram-nos de obter financiamento junto ao *Banco do Brasil*, pelo que optaram por rescindir o contrato.

Com o devido respeito ao entendimento adotado pelo juízo *a quo*, e não obstante a pretensão resolutória se fundamente em mero arrependimento, a retenção de 50% dos valores pagos revela-se abusiva.

Isso porque em relação ao percentual de retenção, tratando-se a questão como desistência, temos que cabe a devolução dos valores,

sendo permitido o desconto de cláusula penal para abatimento dos prejuízos sofridos pelos vendedores.

Assim, deve ser adotado o percentual de 20% sobre os valores pagos, que parece justo e tem sido acatado em diversos julgados da Corte Paulista.

Nesse sentido, é o entendimento desta Câmara:

*“Apelação. Compromisso de compra e venda. Distrato. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual. Previsão de retenção integral dos valores pagos. Abusividade caracterizada. Cláusula excessivamente onerosa, violando os direitos do consumidor, gerando situação de desequilíbrio, devendo ser reconhecida a nulidade. Lei do Distrato que estabelece as verbas a serem retidas, não admitindo determinação a priori de perda integral dos valores pagos. Contrato de venda de imóvel (lote) Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Incidência do art. 32-A da Lei 6.766/1979. Declaração de nulidade da cláusula contratual relativa à rescisão que estipula retenção com base no valor do contrato. Restituição dos valores pagos, com retenção de 20%, conforme jurisprudência deste Tribunal. Taxa de fruição. Lote não edificado. Circunstância de se tratar de lote não edificado não afasta o dever de indenização pela ocupação do bem, pois se trata de compensação pela perda de fruição da coisa pelo vendedor. Apuração, na fase de liquidação de sentença, se quando da contratação e imissão na posse o loteamento já contava com TVO e liberação aos adquirentes, não incidindo taxa de ocupação em momento anterior à efetiva liberação do bem para utilização. IPTU e Taxas Associativas. Autores respondem pelos impostos e outras contribuições incidentes sobre o imóvel no período em que mantiveram a posse do bem. Sinal ou arras. Pretensão de retenção dos valores pagos a título de sinal. Não caracterização de arras. Distinção entre sinal e arras. Inexistência de verdadeiro pacto de arras, havendo menção na proposta apenas a sinal. Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado. Tema do Superior Tribunal de Justiça. Devolução deve ser realizada em parcela única. Recurso parcialmente provido” (TJSP; Apelação Cível 1002351-39.2022.8.26.0201; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data de Registro: 24/06/2024 - grifei);*

*“Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual por iniciativa do adquirente. Ausente nulidade a reconhecer. Efeitos da revelia que são relativos e não abrangem questões de direito. Acordo firmado acerca do contrato sub judice que alterou os valores a serem pagos, mas manteve os efeitos da rescisão nos termos do anteriormente ajustado. Ausente coisa julgada a reconhecer. Retenção estipulada, de 20% dos valores pagos, em conformidade com a orientação da Câmara. Taxa de ocupação que é devida, fixada, não nos termos do avençado, porque abusivo, mas em 0,5% do valor do contrato ao mês. Indenização pelo valor das acessões realizadas no imóvel. Vedação de enriquecimento indevido. Quantum a se apurar em liquidação. Lei 13.786/2018 que não se aplica a contratos anteriores e que não aplicou na espécie. Sentença revista em parte. Recursos parcialmente desprovidos” (TJSP; Apelação Cível 1000086-82.2021.8.26.0271; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024 - grifei);*

*“Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Inadimplemento do comprador. Taxa de fruição. Indenização devida e equivalente a 0,5% do valor do contrato por mês de ocupação. Retenção adequadamente fixada em 20% do preço pago. Redução equitativa da cláusula penal. Inteligência do artigo 413 do Código Civil. Recurso provido em parte”. (TJSP; Apelação Cível 1004164-65.2022.8.26.0019; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2024; Data de Registro: 27/05/2024 ) (grifei).*

Assim sendo, consigno que a porcentagem adotada no caso *sub judice* é desproporcional e inadmissível. A metade do valor da entrada equivale a 10% do valor total do imóvel. Melhor que se considere o *quantum* do contrato que já foi cumprido, a partir da utilização dos valores pagos como base de cálculo.

Frisa-se que cumpre ao Poder Judiciário o dever de manter o equilíbrio necessário à relação contratual, ou seja, permitir a retomada das partes ao “*status quo ante*”.

Desta feita, cabe, portanto, a minoração do percentual de retenção, para o importe de 20%, nos termos *supra* fundamentados.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, mas considerando o acolhimento parcial do recurso, mantenho a sucumbência fixada em primeiro grau de jurisdição, proporcional ao valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, a fim de condenar os réus na devolução de 80% dos valores pagos pelos autores, mantendo os demais termos da sentença prolatada.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora