



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006436-86.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que é apelante JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é apelado LEANDRO HENRIQUE DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), FERNANDO SASTRE REDONDO E LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 45441
APELAÇÃO: 1006436-86.2024.8.26.0625 - PROCESSO DIGITAL
COMARCA: TAUBATÉ (3ª VARA CÍVEL)
APTE.: JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
SPE LTDA.
APDO.: LEANDRO HENRIQUE DOS SANTOS
INTERESSADO.: FORTE SECURITIZADORA S.A.
JUIZ: RODRIGO VALÉRIO SBRUZZI

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - Sentença de procedência dos pedidos - Recurso da requerida - Sentença de procedência mantida - **VALOR DA CAUSA** - Insurgência da requerida - Não acolhimento - Magistrado que corrigiu de ofício o valor dado à causa, fundamentando que se é postulada a rescisão do contrato - que, obviamente, portanto, já se concretizou - a imposição legal a que o valor da causa corresponda à do próprio negócio jurídico celebrado - Inteligência no artigo art. 292, inc. II, do CPC - Sentença mantida - **RESTITUIÇÃO DOS VALORES** - A devolução deverá se dar em parcela única - Inteligência na Súmula 2 do Tribunal de Justiça - Sentença mantida - **CORREÇÃO MONETÁRIA** - Pretensão para que seja aplicada a Tabela Prática do Tribunal de Justiça - Impossibilidade - Os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde cada desembolso, utilizando-se como indexador o IGPM, já que contratualmente previsto - Sentença mantida - **RATIFICAÇÃO DO JULGADO** - Hipótese em que a sentença avaliou corretamente os elementos fáticos e jurídicos apresentados pelas partes, dando à causa o justo deslinde necessário - Artigo 252, do Regimento Interno do TJSP - Aplicabilidade - Sentença mantida - **RECURSO NÃO PROVIDO.**

1.- A sentença de fls. 455/462, disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico de 04.09.2024, cujo relatório é adotado, julgou extinto o processo em relação a Forte Securitizadora S.A, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC, condenando a parte autora ao pagamento de honorários arbitrados ao advogado (ou grupo de advogados) dessa corré em 10% sobre o valor atualizado da causa (Súmula n. 14 do C.STJ; art. 85, §2º e §4º, inc. III, CPC) e julgou procedente a presente ação de rescisão contratual c/c restituição ajuizada por Leandro Henrique dos Santos em face de Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para: (a) declarar a resilição dos contratos entre os litigantes (fls. 12/25, 26/28 e 438/443), por iniciativa do polo ativo; (b) condenar o polo passivo a devolver

ao polo ativo 75% da totalidade dos valores por ele desembolsados no negócio ora entabulado. A devolução se dará em parcela única no prazo de 30 dias a contar da certificação do trânsito em julgado desta sentença, devendo haver atualização com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel até a data do ajuizamento e, após (se o caso), pela tabela prática do TJSP, por se tornar judicial o débito; bem como incidência de juros de mora de 1% ao mês após o trânsito em julgado desta sentença. Em consequência, extinguiu o processo, com análise do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC. Condenou a parte ré ao pagamento de todas as custas/despesas processuais e mais honorários arbitrados ao advogado (ou grupo de advogados) do autor em 10% sobre o valor atualizado da condenação (art. 85, §2º e §4º, inc. III, CPC).

Recorreu a correquerida Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. às fls. 465/483, buscando a reforma do julgado. Alega, em síntese, que deve ser acolhida a sua preliminar de impugnação ao valor da causa. No mérito, pede que seja autorizado os descontos de impostos e taxas incidentes sobre o lote desde o TVO até a data da sentença (rescisão). Postula a incidência de correção monetária pela Tabela Prática do TJSP, afastando a correção monetária pelo IGPM até o ajuizamento; bem como requer a condenação do apelado ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, em face do princípio da causalidade; alternativamente, pede o reconhecimento da sucumbência recíproca, condenando cada parte ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como, honorários de 10% sobre o valor da condenação, divididos proporcionalmente entre as partes, ou seja, 5% para cada parte. Requer a flexibilização da Súmula 543 do STJ no caso em tela, posto que necessário que haja o parcelamento do valor a ser restituído para cumprimento da obrigação ou ainda para autorizar o parcelamento judicial previsto no artigo 916 do CPC.

Recurso tempestivo e foi respondido (fls.495/499).

É o relatório.

2.- De acordo com a sentença de fls. 455/462, cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos, na qual a parte autora, sustenta, em resumo, que “que celebrou com Gustavo Higino dos Santos e Ana Karen de Carvalho Santos, em 07.06.2021 e com anuência da primeira corré, um

contrato de cessão de direitos na aquisição do lote n. 11 da quadra H2, no empreendimento Jardim Belle Ville; que foi fixado o preço de R\$22.000,00, assumindo o saldo devedor de R\$148.024,74, a ser pago em 112 parcelas mensais; que pagou o total de R\$72.880,49, mas, pelas suas condições financeiras atuais, não tem mais como continuar honrando com os pagamentos, pelo que notificou a vendedora para desfazimento do contrato em 12.03.2023; que aceitou a devolução de 75% do total que pagou, mas recusou a oferta da correquerida para que isso fosse feito em 24 parcelas. Pediu, pois, a rescisão do negócio jurídico e a condenação do polo passivo a lhe restituir a quantia global em parcela única e com retenção de 25%, de acordo com o art. 67-A da Lei 4591/64. Ajuizou a ação em face da segunda corré por ser ela a cessionária dos direitos da primeira e, ao fim, postulou a suspensão liminar dos contratos. Juntou documentos com a vestibular. (...)

Citada, a corré Jardim Belle Ville apresentou contestação às fls. 345/368, além de documentos. PRELIMINARMENTE, impugnou o valor dado à causa. No MÉRITO, alegou, resumidamente, que houve um aditamento contratual em 24.08.2023 (refinanciamento), omitido pelo autor; que Leandro desistiu da contratação e recusou os termos da rescisão na via administrativa, condizentes com as cláusulas contratuais (válidas/híidas/lícitas); que há que se aplicar, em sua integralidade, a clausula 20ª, que prevê retenção de 25% das quantias pagas, após a realização do abatimento relativo aos juros e encargos moratórios; que também deverá ser retida a integralidade do sinal/arras ou, subsidiariamente, 25% deste valor; que faz jus à indenização pelo tempo de uso do imóvel, no importe de 1% sobre o valor do contrato, bem como à compensação de eventuais débitos pendentes de encargos acessórios (IPTU, taxas, água, energia elétrica), desde a imissão na posse do requerente até a efetiva reintegração de posse da requerida; que, pelo princípio da causalidade, o demandante deverá ser condenado a custear a rescisão, bem como as despesas judiciais e honorários advocatícios; que eventual restituição deverá ser feita de forma parcelada (12 vezes); que a correção monetária deverá incidir a partir do ajuizamento (07.05.2024) e os juros de mora a partir do trânsito em julgado.”

Ocorre que o juiz julgou extinto o processo em relação a Forte Securitizadora S.A, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inc. VI, do CPC, condenando a parte autora ao pagamento de honorários arbitrados ao advogado

(ou grupo de advogados) dessa corrê em 10% sobre o valor atualizado da causa (Súmula n. 14 do C.STJ; art. 85, §2º e §4º, inc. III, CPC) e julgou procedente a presente ação de rescisão contratual c/c restituição ajuizada por Leandro Henrique dos Santos em face de Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., para: (a) declarar a rescisão dos contratos entre os litigantes (fls. 12/25, 26/28 e 438/443), por iniciativa do polo ativo; (b) condenar o polo passivo a devolver ao polo ativo 75% da totalidade dos valores por ele desembolsados no negócio ora entabulado. A devolução se dará em parcela única no prazo de 30 dias a contar da certificação do trânsito em julgado desta sentença, devendo haver atualização com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel até a data do ajuizamento e, após (se o caso), pela tabela prática do TJSP, por se tornar judicial o débito; bem como incidência de juros de mora de 1% ao mês após o trânsito em julgado desta sentença. Em consequência, extinguiu o processo, com análise do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do CPC. Condenou a parte ré ao pagamento de todas as custas/despesas processuais e mais honorários arbitrados ao advogado (ou grupo de advogados) do autor em 10% sobre o valor atualizado da condenação (art. 85, §2º e §4º, inc. III, CPC).

Contra o referido pronunciamento judicial, insurgiu-se a corrê Jardim Belle Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda nesta oportunidade.

Na hipótese dos autos, não pode ser acolhida a insurgência da apelante em relação ao valor atribuído à causa

Isso porque, o magistrado na sentença impugnada corrigiu o valor atribuído à causa.

No pronunciamento judicial corretamente constou os seguintes fundamentos:

“Segundo o art. 292, inc. II, do CPC, nas demandas voltadas à extinção de um ato jurídico, o valor da causa deve corresponder ao seu valor: 'na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida', destaque nosso.

No caso, nota-se que o pedido se direciona à extinção do

contrato e à consequente restituição parcial dela decorrente. Assim, cumpre reiterar os termos da decisão proferida às fls. 39 a respeito:

'Se é postulada a rescisão do contrato – que, obviamente, portanto, já se concretizou (fls.12/28) – a imposição legal a que o valor da causa corresponda à do próprio negócio jurídico celebrado (inc. I do art. 292 do CPC) está desvinculada de qualquer expressão econômica de apenas parte controvertida; e, respeitados entendimentos contrários, essa fração controvertida não seria aqui o valor do sinal, das parcelas (periódicas ou intermediárias) ou do saldo devedor final.

Objetivamente, a hipótese tem enquadramento objetivo por se estar pretendendo o desfazimento por completo do contrato.'

Contudo, de ofício, saliento que há necessidade de correção (art. 292, § 3º, do CPC).

Explico: tira-se dos autos que o negócio jurídico firmado pelo autor envolve o montante de R\$148.024,74 (fls. 26), mas o valor da causa foi corrigido, equivocadamente, para quantia diversa (emenda às fls. 46 – R\$170.024,74). Portanto, corrijo o valor atribuído à causa para o importe de R\$148.024,74.

Tendo em vista os fundamentos bem delineados pelo magistrado, a sentença não merece reparo nesse ponto.

No mérito, igualmente não podem ser acolhidos os outros argumentos trazidos pela apelante em suas razões recursais.

A despeito do caráter irretratável do contrato de compra e venda, a jurisprudência reconhece, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação, a fim de rescindir o contrato, não havendo como se impor aos compradores a manutenção dos efeitos de um ato jurídico que não mais desejam.

Sobre o tema deve ser aplicado o Enunciado da Súmula nº 543 do STJ assim dispõe:

“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”.

Acrescente-se que a devolução deverá se dar em parcela única, como exposto na Súmula 2 deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“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.”

No caso em exame, o magistrado corretamente determinou que em relação a devolução do valor pago pelo promitente comprador deve ocorrer por meio de parcela única.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça:

“RESOLUÇÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Parcial procedência - Insurgência para que seja determinada a retenção do valor pago a título de arras, respeitando o percentual de retenção de 25% das parcelas, assim como da taxa de fruição a razão de 1% do valor do contrato atualizado ao mês e retenção de eventuais débito de IPTU - Arras - A retenção integral pretendida pela ré se mostra abusiva, mormente porque, na hipótese, tratam-se de arras confirmatórias, caracterizando princípio de pagamento, marcando o início da execução do contrato, e não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais - Retenção de valores referente ao IPTU e demais taxas indevidas a imputação, já que o autor não foi imitado na posse do imóvel, o que impede a atribuição da responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio e do imposto predial - Juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão - Sentença mantida - Sucumbência recursal, nos termos do art. 85, § 11 do CPC - Recurso desprovido, nos termos do acórdão.” (Apelação Cível nº 1011720-80.2021.8.26.0625, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Claudio Hamilton, j. 01.11.2022).

Com efeito, deve a sentença igualmente ser mantida nesse ponto.

Por fim, os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde cada desembolso, utilizando-se como indexador o IGPM, já que contratualmente previsto (fl. 16) como bem observou o magistrado.

Por outro lado, quanto ao pleito de dedução de valores em razão de débitos relativos a encargos acessórios (IPTU e taxas incidentes) não merece acolhimento.

O juiz corretamente destacou na sentença impugnada que:

“Nesse passo, considerando a impossibilidade de dedução de quaisquer valores que exijam a posse efetiva sobre o bem, também não há que se cogitar do desconto em razão de eventuais débitos pendentes relativos a encargos acessórios (IPTU, taxas, água, energia elétrica), os quais sequer possuem comprovação de existência nos autos. Trago à lume a seguinte ementa, com o fim de aclarar a mencionada impossibilidade:

'Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Inadimplência dos promissários compradores. Parcial procedência para rescindir o contrato, reintegrar o vendedor na posse do imóvel, determinar a devolução de 80% do valor pago e condenar os réus ao pagamento de IPTU e multa contratual. Inconformismo da promitente-vendedora. IPTU. Responsabilidade dos promitentes compradores em decorrência de cláusula contratual expressa e clara. Descabimento. Verbas que só se justificam com a imissão na posse, pois o imposto predial e territorial urbano decorre do fato da propriedade em si. Precedentes desta Colenda 6ª. Câmara de Direito Privado. [...]' (TJSP - Apelação Cível 1002117-59.2016.8.26.0624; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; j.: 29/04/2019).” (fl. 461)

Não se há falar em imputabilidade da parte autora em relação aos valores relativos ao IPTU e taxas incidentes, haja vista que não foi imitada na posse do imóvel, o que afasta qualquer responsabilidade pelo pagamento dessas despesas.

Sendo assim, era mesmo de rigor a procedência dos pedidos, como bem reconheceu o magistrado.

À vista dessas considerações, insustentável tese contrária à exposta na sentença, que merece integral confirmação.

Portanto, o recurso não comporta acolhimento, pois a sentença conheceu dos fundamentos fático-jurídicos controversos com inteira aplicação do direito positivo vigente e correta interpretação na composição da lide.

Nos termos do art. 252 do Regimento Interno, ratifico os fundamentos da r. sentença recorrida, mantendo-a, eis que suficientemente motivada.

Finalmente, diante da manutenção da sentença e o não provimento de ambos os recursos, cabível a majoração da verba honorária pelo acréscimo de trabalho ao advogado na fase recursal, conforme preconizado no artigo 85, § 11, do CPC, majorando-se os honorários anteriormente fixados em 10% para 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Para fins de prequestionamento, enfatiza-se que toda matéria devolvida no apelo se encontra prequestionada e que o juiz não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

Advirtam-se que eventual recurso a este acórdão estará sujeito ao disposto nos parágrafos 2º e 3º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

3.- Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA
Relator