



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354889

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033150-41.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA, é apelado GILBERTO SILVESTRE ARAUJO BORGES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, com observação de complementação do preparo. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1033150-41.2021.8.26.0576.

Apelante: **Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda.**

Apelado: **Gilberto Silvestre Araújo Borges.**

Comarca: São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Sérgio Martins Barbatto Júnior.**

V O T O N.º. 13576

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO ANTERIOR À LEI DOS DISTRATOS (Nº 13.786/2018).

1. Ação de rescisão contratual, devolução de valores e indenização por lucros cessantes e danos morais promovida por comprador de lote, julgada parcialmente procedente, para determinar a devolução integral, sem retenção, por alegada modificação em área de lazer do loteamento.

2. Cinge-se a controvérsia em aferir se: (i) a modificação realizada pela loteadora em área comum configura inadimplemento contratual apto a justificar restituição integral dos valores pagos; e (ii) se é cabível a retenção parcial pela vendedora e, em caso positivo, qual o percentual justo e proporcional.

3. As modificações realizadas no empreendimento foram autorizadas contratual e estatutariamente e não constituíram alteração substancial apta a caracterizar culpa exclusiva da vendedora, mas providências necessárias ao loteamento.

4. A rescisão contratual decorreu de iniciativa do comprador, que recusou proposta de substituição do lote e assumiu que não possuía condições de adimplir os pagamentos faltantes.

5. É cabível a retenção de parte dos valores pagos, a título de compensação por despesas administrativas, sendo razoável o percentual de 20%.

6. Incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento consolidado do STJ.

7. Reconhecimento de sucumbência recíproca e proporcional, com suspensão da exigibilidade em relação ao apelado, beneficiário da gratuidade de justiça.

8. Recurso parcialmente provido, com observação de complementação da pequena diferença de preparo.

1. Trata-se de apelação (fls. 195/205) interposta por TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA. contra a r. sentença

de fls. 187/190, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual, devolução de valores e indenização por lucros cessantes e danos morais promovida por **GILBERTO SILVESTRE ARAÚJO BORGES**, julgou parcialmente procedente a pretensão, com o seguinte dispositivo:

Assim, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para RESCINDIR o contrato entre as partes, por ato culposo da Ré, determinando a devolução integral do valor pago pelo AUTOR, de uma vez, devidamente corrigido pelo mesmo índice de correção contratual do débito, e acrescida de mora pela SELIC abatida do fator de correção da citação. Custas e Honorários que fixo em 10% sobre o valor da condenação a cargo da ré.

Alega a apelante que cabe a retenção de 25% dos valores pagos, não sendo o caso de restituição integral, porquanto a modificação que alegadamente teria prejudicado a visão de área de lazer do lote do apelado não foi substancial, nem o onerou, tendo atribuído ao empreendimento maior valor agregado com as melhorias no centro de recreação, que permaneceu no mesmo lugar, não podendo ser caracterizada como culpa de sua parte a mera construção de muro que prejudicasse a visão pelo adquirente do local de recreação.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 235/236 e 245) e com contrarrazões (fls. 240/244).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta *parcial* provimento.

2.1. Preparo

Inicialmente, fica a apelante intimada a recolher a diferença de preparo entre o valor atualizado de R\$ 1.532,49 e o recolhido de R\$

1.524,70, num total de **R\$ 7,79**, sob pena de inscrição na dívida ativa, providência a ser fiscalizada, se o caso, no Juízo de origem.

2.2. Considerações iniciais

Verifica-se que a apelante protestou pela produção de prova documental (fls. 156/158) e o apelado por prova testemunhal (fls. 155).

De fato, o apelado aderiu à associação de moradores, concordando com os serviços que fossem realizados no loteamento, entre as quais obras complementares (fls. 206).

Nesse contexto, a edificação ou alteração das obras e benfeitorias, tal como aquelas sobre as quais o apelado se insurge (fls. 50/52), como regra, dependem de aprovação da maioria absoluta dos associados (art. 5º, parágrafo 2º, do Estatuto) (fls. 208).

Exceção à regra acima é aplicável enquanto os lotes não tiverem sido integralmente vendidos, cenário no qual a empreendedora do loteamento poderá *“promover os ajustes que entender necessários nas obras e nas benfeitorias que edificou, mas sempre com o especial cuidado de que estes ajustes não venham a prejudicar os ASSOCIADOS”* (parágrafo 3º do artigo 5º estatutário) (fls. 208/209).

A esse respeito, é cediço que nem todos os lotes do empreendimento foram vendidos – apenas 221 de 1.290 (fls. 53/56 e 228) –, aplicando-se, então, a regra excepcional acima.

O Juízo, todavia, entendeu que o art. 28 da Lei 6.766/79 representaria óbice às modificações, pelo que deveria ter havido acordo entre o loteador e os adquirentes dos lotes atingidos pela alteração, além de aprovação pela Prefeitura e depósito da atualização no Registro de Imóveis.

Salientou a apelante, porém, que a Prefeitura aprovou todas as modificações realizadas no empreendimento (fls. 165/166).

Com relação à prejudicialidade, aduziu o apelado que a aquisição do lote foi motivada pela localização do imóvel, em que poderia ver de perto a área de lazer, o que restou inviabilizado, quebrando sua expectativa, após as obras que encobriram sua visão (fls. 68/80). Especificamente, o apelado afirmou que no *“lugar onde deveria ser edificada as quadras e o mini campo de futebol, que seriam em frente ao seu lote”*, foram edificados *“a casa de máquinas da piscina e da piscina de ondas e um muro de fora a fora, tampando totalmente a bela vista que o requerente teria.”* (fls. 170). Ponderou, adicionalmente, que a apelante estaria abrindo o espaço do loteamento para terceiros, não adquirentes, frequentá-lo, o que também estaria quebrando aquilo que foi prometido quando da comercialização do empreendimento (fls. 164).

Acerca disso, a apelante sustentou que ofereceu outro lote ao apelado, porém, por alegar estar em dificuldades financeiras, este não aceitou, por não ter condição de continuar honrando o pagamento das parcelas mensais (fls. 111 e 171), ***o que não foi por ele impugnado, de maneira específica***. Destacou, ainda, que *“após ajuizamento da presente, conhecendo da vontade do requerente em resilir, a requerida prontamente fez os cálculos de rescisão e depositou o valor devido à parte autora”* (fls. 171).

No que se refere ao depósito mencionado, foi de R\$ 30.399,66, já com a dedução pretendida de 25% (R\$ 10.133,21), pois o total pago pelo apelante foi de R\$ 40.532,87 (fls. 129/133) (valores atualizados), de um total histórico de R\$ 83.020,95 (fls. 04).

Obtemperou a apelante, no mais, que o loteamento não está aberto a terceiros, mas apenas a visitantes que estejam acompanhados dos

proprietários/moradores, ao contrário do aduzido pelo apelado. Defendeu, lado outro, que *“o muro feito ao redor do parque aquático tem caráter preventivo, para segurança de nossas crianças e não implica na alteração substancial do projeto originário, mesmo porque, a cláusula 9.2 do Contrato Particular de Compra e Venda permite à VENDEDORA a recolocação das áreas de uso comum em razão de necessidades de ordem técnica.”* (fls. 173).

Com relação à referida cláusula (fls. 40), o apelado a reputa abusiva perante a legislação consumerista (art. 51, IV, do CDC).

Sobre o percentual de retenção, embora a legislação atual preceitue um percentual máximo de 10% incidente sobre o valor do contrato (art. 32-A da Lei 6.766/79), é cediço que o contrato foi celebrado em **06/11/2015** (fls. 44), antes da vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), que inseriu essa disposição legal.

Outrossim, a própria apelante pugnou, em seu apelo e em manifestação avulsa (fls. 173), pela retenção de 25% dos valores **pagos** pelo apelado, o que está dentro do parâmetro de 10% a 25% sedimentado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Segundo a apelada, o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) seria suficiente como forma de *“compensação pré-fixada das despesas da vendedora com publicidade, corretagem, elaboração e administração de contrato, recolhimento de tributos, bem como pela compensação do prejuízo experimentado face ao tempo que ficou privada da posse direta do imóvel.”* (fls. 172).

Já o apelado pretende a manutenção de sua restituição integral, sem qualquer retenção à apelante.

2.3. Conclusão

Expostas as premissas acima, conclui-se que a rescisão não é por culpa da apelante (loteadora/vendedora), mas do apelado (adquirente/comprador), sobretudo porque não impugnou, especificamente, a alegação de que outro lote lhe foi oferecido e de que assumiu que não mais queria continuar com o imóvel porque não conseguiria mais honrar com os pagamentos.

Ademais, as modificações sobre as quais o apelado se insurgiu não foram significativas e se mostraram necessárias ao loteamento, além de terem sido previstas contratualmente e autorizadas estatutariamente, bem como reforçadas pelo termo de adesão à associação de moradores, afora a aprovação pela Prefeitura.

Portanto, deve haver retenção suficiente a ressarcir a apelante pelas despesas administrativas da relação jurídica, mas em percentual inferior ao que já foi por ela voluntariamente retido (25%). Em outras palavras, uma retenção de 20% (vinte por cento) se mostra razoável e proporcional para essa finalidade, cabendo à apelante a complementação do depósito realizado nos presentes autos em sede de cumprimento de sentença, apurando-se a diferença entre o saldo depositado pela apelante e o saldo devido ao apelado, nos termos da redação atual da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça para o tema repetitivo nº 677 (depósito, juros e correção monetária).

Os juros devem incidir do trânsito em julgado, já que a rescisão é por iniciativa do apelado e não da apelante (tema repetitivo nº 1.002/STJ).

2.4. Sucumbência

Parcialmente provido o recurso para admitir a retenção de valores, ainda que em menor extensão à pretendida pela apelante, deve haver redistribuição sucumbencial, afigurando-se que a sucumbência é recíproca sobre as custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais de 10%.

Há que se observar que, quanto à retenção, o apelante pediu a restituição integral ou um percentual de 10% a ser retido pela apelante (fls. 15), enquanto esta rogou pela retenção de 25%, tendo logrado, no recurso, reter 20%.

Merece igual atenção a circunstância de que o apelado não mensurou os lucros cessantes pedidos na inicial e avaliou os danos morais em 05 salários-mínimos em 2021 (fls. 13 e 16), pretensões essas que não foram concedidas na sentença, embora tenha considerado apenas a apelante sucumbente, o que é um equívoco (arts. 85, § 2º, e 86, do CPC).

Portanto, o apelado é proporcionalmente sucumbente para os danos morais (cinco salários-mínimos em 28 de junho de 2021), para os lucros cessantes (não mensurados) e para 10% do valor atualizado do contrato (diferença entre o percentual que foi concedido à apelante e o que ele aceitou, pela eventualidade, na inicial).

Colhe-se dos autos, ainda, que a apelante, por sua vez, é sucumbente em 5% do valor atualizado do contrato (diferença entre o que pretendia de retenção e aquilo que foi deferido neste julgamento), não se podendo considerá-la sucumbente com relação a maior fração do contrato, pois sequer houve pretensão resistida de sua parte concernente à rescisão, havendo divergência apenas sobre o percentual a ser retido.

Por fim, há que se atentar à nuance de que o apelado é beneficiário da gratuidade judiciária (fls. 93), o que torna suspensa a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exigibilidade das verbas sucumbenciais (art. 98, §§ 2º e 3º, do CPC).

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial ao recurso, com observação de complementação do preparo.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator