



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355938

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041082-48.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelada FRANKLIN ALVES RIBEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 7.238

Apelação Cível nº 1041082-48.2024.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível

Apelantes: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda e outra

Apelado: Franklin Alves Ribeiro

Juíza: Renata Manzini

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. Loteamento. Sentença de procedência. Insurgência das requeridas. Parcial acolhimento. Entendimento do E. STJ a respeito da matéria, indicando um percentual fixo (25%) de retenção dos valores pagos, para evitar maiores discussões e tentar uniformizar o julgamento de ações desse tipo, por entender que representa montante adequado e suficiente a reparar os prejuízos decorrentes da prematura ruptura contratual, em favor do vendedor. Precedentes. Não incidência de taxa de fruição, em caso de lote de terreno sem edificação. Impossibilidade de exploração econômica imediata. Termo inicial da incidência de juros moratórios que deve ser fixada na data do trânsito em julgado. Constituição de nova obrigação pela alteração de cláusula contratual. Sentença reformada, para, mantida a rescisão contratual, determinar seja restituído 75% do valor efetivamente despendido pelo comprador, sem prejuízo dos devidos abatimentos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de apelação de fls. 197/215, interposta contra a r. sentença de fls. 188/190, que julgou procedente a ação de rescisão contratual, nos seguintes termos:

“DISPOSITIVO: Resolvo o mérito (art. 487, I, CPC) e ACOLHO o pedido do autor para confirmar a tutela provisória anteriormente concedida, bem como para DECLARAR a nulidade dos incisos I e II da quadro de resumo do contrato em análise. CONDENO as rés à devolução das parcelas pagas pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora legais desde a citação. Deste montante, serão descontados os valores eventualmente desembolsados pelas rés com comissão de corretagem, tributos do imóvel, e emolumentos do negócio, desde que documentalmente comprovada a despesa, além da multa pela rescisão, que arbitro em 10% sobre o montante total pago pelo autor” (fl. 190).

Irresignadas, sustentam as apelantes que a decisão recorrida incorreu em julgamento *ultra petita*, porquanto o apelado não teria formulado pedido de restituição da taxa de corretagem, bem como das despesas relativas ao IPTU e às contribuições do loteamento, limitando-se a postular a devolução dos valores pagos a título de parcelas do terreno. Aduzem que o douto Juízo *a quo* negou vigência ao artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, introduzido pela Lei nº 13.786/18, ao deixar de aplicar as disposições constantes das “Condições para eventual rescisão contratual” estipuladas no pacto firmado entre as partes. Colacionam precedentes. Requerem, assim, a decretação da nulidade da r. sentença recorrida e, subsidiariamente, postulam sua reforma, a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos formulados na exordial e aplicadas as cláusulas contratuais pactuadas. Pleiteiam, ainda, que o termo inicial da incidência dos juros de mora seja fixado a partir do trânsito em julgado.

O recurso é tempestivo, bem preparado, e com contrarrazões às fls. 221/237.

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Inicialmente, afasta-se a alegação de que a r. sentença

atacada teria incorrido em julgamento *ultra petita*, posto que sequer houve condenação das apelantes à restituição ao apelado de comissão de corretagem e de despesas relativas ao IPTU e às contribuições do loteamento.

No que tange ao mérito, tem-se que a avença em discussão foi firmada sob a égide da Lei nº 13.786/18, de modo que a cláusula contratual que dispõe sobre a rescisão motivada por iniciativa do adquirente, atende, *prima facie*, aos requisitos legais de ordem formal.

Não obstante, cumpre observar que a aplicabilidade da mencionada lei não impõe sua incidência em qualquer circunstância, devendo as regras da legislação específica do parcelamento do solo serem interpretadas em conjunto e em harmonia com as normas protetivas do consumidor e do Código Civil.

Com efeito, a regra do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, menciona a possibilidade de desconto de montante previsto como cláusula penal e despesas administrativas, desde que “*limitada a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato*”.

Tal regramento, entretanto, não impede que o magistrado se pronuncie sobre abusividades ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, de modo a restabelecer, destarte, o equilíbrio contratual.

Ademais, não se pode descurar da proibição legal atinente à retenção integral dos valores pagos pelo consumidor, sob pena de se lhe infligir prestação manifestamente desproporcional. Reforça-se, sobre o tema, não se admitir por válida, cláusula contratual que estabeleça obrigação cuja observância coloque o consumidor em desvantagem exagerada, tal como ocorreria, na espécie, fosse corroborada a perda substancial do montante então adimplido pelo apelado.

Dessarte, diante da constatação de que, com a aplicação da retenção legal, o adquirente pouco teria a receber, impõe-se afastar tal disposição contratual, de conformidade com os elementos supracitados.

Nesse contexto, não havendo interesse na manutenção

do contrato, é permitido ao compromissário-comprador requerer a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário-vendedor.

Sobre o tema, prevalecia, no âmbito da Corte Superior, o entendimento de que o percentual entre 10% e 25%, a depender do caso concreto, se revelava suficiente para o ressarcimento de despesas administrativas, nas hipóteses de rescisão contratual por iniciativa do comprador. Referido posicionamento, entretanto, vinha causando divergência, à míngua de critérios estabelecidos para fins de gradação daqueles percentuais, ensejando, não raro, distorções quantitativas, em casos símiles.

Exatamente para prevenir todas essas controvérsias e tentar pacificar os diversos entendimentos sobre a matéria, a 2ª Seção do E. STJ reformulou o entendimento anterior e passou a determinar um percentual fixo de retenção de 25% das parcelas pagas, exatamente como forma de uniformizar a solução de litígios instaurados em casos tais, prevenindo, ainda, possíveis discussões, em sede de liquidação de sentença, que poderiam se protrair indefinidamente, em prejuízo de todas as partes envolvidas. Assim, nos termos do aludido precedente (Resp. nº 1.820.330/SP, Relª. Minª. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 24/11/20), firmou-se o seguinte entendimento:

“(...) 4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente. 5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade (...).”

De sua fundamentação, destaque-se o seguinte excerto:

“1.1. Da evolução da jurisprudência quanto ao percentual de retenção.

O entendimento desta Corte a respeito do percentual de retenção que deve ser garantido ao vendedor na hipótese de extinção do vínculo contratual por culpa do comprador é fruto de uma gradual evolução jurisprudencial.

Até período não muito distante, a jurisprudência havia se consolidado no sentido de que “o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição” (AgRg no Ag 1100908/RO, Quarta Turma, Dje 02/09/2009).

De fato, a jurisprudência do STJ havia firmado a orientação de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à Lei 13.786/2018, seja por iniciativa ou por inadimplemento do comprador, o percentual de retenção pelo vendedor poderia ser fixado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as circunstâncias de cada caso. Nesse sentido, confirmam-se: AgInt no AREsp 1417321/MA, Quarta Turma, Dje 22/08/2019; AgInt no AREsp 1200008/SP, Terceira Turma, Dje 14/06/2019.

Em julgado mais recente, contudo, a e. Segunda Seção modificou a orientação de que o percentual de retenção seria variável segundo as circunstâncias das hipóteses concretas, para passar a prever que o referido percentual deveria ser determinado em patamar fixo, delimitado em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos pelo adquirente.

Realmente, segundo o mais atual entendimento da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), definido no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, considerado adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019). No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1154972/SP, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, Dje 05/11/2019. Na referida

oportunidade, o voto condutor destacou que o percentual de 25% “tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Prevalece, então, na jurisprudência mais atual:

i) “a orientação de um padrão indenizatório de 25% do valor pago” (AgInt no Resp 1816960/RJ, Quarta Turma, Dje 26/08/2020); e ii) que esse percentual é indenizatório, cominatório e fixo, independentemente das circunstâncias concretas de cada hipótese particular.

1.2. Da natureza indenizatória e cominatória do percentual de retenção.

*A independência ou insubordinação do percentual de retenção às circunstâncias de cada caso concreto é reflexo da natureza indenizatória e cominatória do citado valor, que, portanto, **abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.***

De fato, como ressaltado no voto conduto proferido nos autos do Resp 1723519/SP, da Segunda Seção,

[...] a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, lembradas pelo Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de “uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena”. (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original)

Assim, a superação da orientação de que o percentual de retenção seria variável, conforme as peculiaridades da hipótese concreta, se deve à consideração de que o referido percentual de retenção “de 25% para o caso de extinção do vínculo contratual por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, [...], cumpre bem o papel indenizatório e cominatório”, de forma que “não há diferenciação

entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (EREsp 59.870/SP, Segunda Seção, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002). No mesmo sentido: EAg 1138183/PE, Segunda Seção, Dje 04/10/2012.

Portanto, o entendimento mais atual da Segunda Seção é de que “a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador [...] é adequada e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato [...] prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Assim, o percentual de 25% engloba, inequivocamente, todas as indenizações que devem ser garantidas à vendedora no rompimento do contrato por culpa do consumidor”. (g.n.)

Destarte, atento ao novel posicionamento jurisprudencial do E. STJ, impõe-se a restituição de 75% dos valores efetivamente pagos pelo comprador, o que há de ser feito em uma única parcela, conforme preconizado pela Súmula nº 2, desta Corte, *verbis*: “a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feito de uma só vez não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Referido entendimento, ademais, vem sendo aplicado por julgados deste E. Tribunal de Justiça. Vide:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Compra de unidade em empreendimento imobiliário. Rescisão do contrato por iniciativa da compradora. Devolução das parcelas. Retenção de 25% do total pago, pela vendedora. Pertinência. Percentual que engloba, inclusive, taxa de fruição, e cujo montante deve ser corrigido pelo índice previsto em contrato. Ação procedente. Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1087820-07.2018.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Melo Bueno, j. 30/9/21) (g.n.);

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Distrato. Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 aos contratos firmados anteriormente. Inteligência do art. 6º da LINDB. **Resilição pleiteada pelo comprador.** Súmula 1 do TJSP. Restituição imediata e parcial das parcelas pagas. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. **Abandono do percentual flutuante de 10% a 25%, com adoção do percentual fixo de retenção de 25%, englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao compromitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do compromissário comprador.** Base de cálculo que inclui a comissão de corretagem e a taxa de fruição. Evolução jurisprudencial do STJ. Retenção de arras confirmatórias dadas como sinal, ou seja, como princípio de pagamento de parte do preço ajustado. Impossibilidade. Jurisprudência pacífica do STJ. Correção monetária dos desembolsos das parcelas. Juros de mora calculados do trânsito em julgado. Aplicação do Tema 1002 do STJ. Sucumbência recíproca. Recursos parcialmente providos” (Apelação Cível nº 1001704-81.2020.8.26.0664, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilson Miranda, j. 14/4/21) (g.n.);*

*“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO CONTRATUAL, C.C. REPETIÇÃO RESOLUÇÃO UNILATERAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DE DESCONTO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. **É entendimento do STJ que o desconto de 25% do total pago pelo promitente comprador em caso de desfazimento do negócio por culpa sua é adequado e suficiente para indenizar o vendedor em caso de rompimento do contrato (Resp 1.820.330-SP).** Sentença que fixou em 20% o total do desconto, favorecendo o devedor. RESTITUIÇÃO DE VALORES DE IPTU DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO. Não cabimento. Autor que não juntou a íntegra do contrato e tampouco o comprovante de parcelas pagas. Descumprimento do art. 331, I do CPC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1000513-68.2021.8.26.0404, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Antonio Nascimento j. 24/9/21) (g.n.);*

*“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência do pedido inicial, com a condenação da ré à devolução de quantias pagas pelos adquirentes, autorizando retenção de 25%. Adquirentes que, por sua vez, pretendem a redução da retenção para 10%. Não acolhimento. **Retenção fixada pelo Juízo a quo em 25% que se mostra adequada ao contexto destes autos e está em consonância, ainda, com posicionamentos da C. Câmara e mais recentemente do E. STJ.** Ônus da sucumbência que fora carreado apenas à parte ré, estando prejudicado o pedido recursal nesse ponto. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido”* (Apelação Cível nº 1001068-54.2021.8.26.0576, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 23/9/21) (g.n.).

Destaque-se, por oportuno, que a unidade poderá ser novamente negociada, gerando recursos em favor da vendedora. Assim, forçoso convir que a retenção dos valores, nos termos supramencionados, exsurge suficiente para restituir as partes ao *status quo ante*, além de compensar, a contento, eventuais prejuízos suportados pela alienante com o desfazimento prematuro do negócio.

No que concerne à retenção de valores correspondentes à taxa de fruição, contudo, não assiste razão às apelantes.

Isso porque, tratando-se de lote, sem qualquer edificação, inviável se cogitar de fixação indenizatória pela fruição do bem, conforme remansoso entendimento desta Corte. Vide:

“Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato. Procedência. Inconformismo da ré. Descabimento nas questões meritórias, acolhimento no que se refere ao necessário ajuste da condenação ao pagamento de verba honorária sucumbencial. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Diante da peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), é excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de

Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Indenização pela ocupação do imóvel. Não cabimento. Lotes de terreno sem edificação, em que a posse não acarreta vantagem econômica. Precedentes do TJSP. Pedido de rescisão que não veio acompanhado daquele ligado à restituição de valores pagos. Rescisão do contrato sem ônus ao adquirente. Verba honorária. Pedido recursal para fixação por equidade. Cabimento. Baixa complexidade da causa. Recurso parcialmente acolhido para esse fim” (Apelação Cível nº 1020879- 92.2020.8.26.0007, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28/10/21);

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Resolução contratual c.c. restituição de quantias pagas - Parcial Procedência - Justiça Gratuita - Alegação de ausência de condições para suportar o pagamento do ônus da sucumbência Indícios que atestam a presunção de hipossuficiência - Benefício concedido - Taxa de fruição - Não cabimento, face à ausência de edificação no lote - Responsabilidade pelo pagamento do IPTU e demais taxas que incide desde a posse precária até a efetiva reintegração, sob pena de enriquecimento ilícito - Ônus da sucumbência devidamente distribuído - Sentença reformada Recursos parcialmente providos” (Apelação Cível nº 1002328-33.2021.8.26.0394, Rel. Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 13/3/23). (g.n)

Por derradeiro, no que diz respeito ao termo inicial da incidência de juros moratórios, comporta acolhimento o pleito das apelantes, devendo este ser fixado na data do trânsito em julgado da sentença, haja vista que a alteração da cláusula contratual enseja a constituição de nova obrigação, com efeitos *ex nunc*.

De rigor, portanto, a reforma parcial da r. sentença guerreada, para, mantida a resilição contratual, determinar-se a restituição de 75%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dos valores pagos na vigência do contrato, a título de parcelas do imóvel, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, sem prejuízo da retenção dos valores incidentes sobre o imóvel e a cujo pagamento se obrigou o promitente-comprador (taxa de conservação e IPTU), tudo a ser calculado em cumprimento de sentença.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator