



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000356322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008676-35.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA, são apelados PAULO EDUARDO MARÇAL KUBO e MICHELLE DO PRADO KUBO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008676-35.2023.8.26.0576

Apelante: Setcorp 213 Urbanizadora Ltda

Apelados: Paulo Eduardo Marçal Kubo e Michelle do Prado Kubo

COMARCA: São José do Rio Preto

JUIZ DE 1º GRAU: Diego Goulart de Faria

VOTO nº 1.338

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda (lote de terreno). Ação declaratória de rescisão de contrato c.c. restituição de valores pagos, julgada procedente. Recurso da ré, promissária vendedora. Rescisão contratual por culpa dos adquirentes. Contrato celebrado na vigência da Lei n.º 13.786/2018. Devolução das parcelas. Cabimento. Inteligência das Súmulas 1, 2 e 3/TJSP e 543/STJ. Retenção do percentual de 25% dos valores pagos aceito pela jurisprudência para cobrir as despesas administrativas suportadas pela vendedora. Precedente desta Câmara. Indenização a título de taxa de ocupação ou fruição do bem. Descabimento. Ausência de edificação no lote de terreno. **Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

-

Trata-se de ação declaratória de rescisão de contrato cumulada com devolução de valores pagos, ajuizada por PAULO EDUARDO MARÇAL KUBO e MICHELLE DO PRADO KUBO contra SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA., julgada procedente pela sentença de págs. 227/234, cujo relatório adota-se, para “1) *DECLARAR a rescisão do contrato celebrado entre as partes (fls. 53/71); e 2) CONDENAR a ré a restituir em parcela única aos autores 75% das parcelas pagas, incluindo-se o valor pago a título de sinal, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça, desde cada desembolso, e com juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado, podendo, ainda, a requerida deduzir os valores referentes à eventuais débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU devidos até a concessão da tutela antecipada, tudo a ser apurado oportunamente mediante simples demonstrativo aritmético, instruído com a*

documentação necessária na fase de cumprimento de sentença”, tornando definitiva a tutela antecipada concedida na pág. 79 e carreando à ré as verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação (págs. 237/252), pretendendo que sejam observadas as deduções elencadas no art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, aplicáveis à espécie, eis que o contrato foi celebrado sob a égide da referida legislação, autorizando a apelante à retenção no importe de 10% sobre o valor do contrato, atualizado, e não sobre o valor das parcelas pagas; o reconhecimento do desconto da taxa de fruição pelo período em que os apelados permaneceram na posse do imóvel, ainda que não tenha efetivamente edificado no lote, na forma da Súmula nº 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça, parte final. Alternativamente, pugna pela retenção do percentual de 50% do valor pago.

O recurso foi regularmente processado e preparado (págs. 253/254 - complementado nas págs. 521/522).

Contrarrazões nas págs. 255/279.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A irresignação recursal não comporta provimento.

Com efeito, incontroversas a celebração do contrato de promessa de venda e compra de imóvel (lote de terreno), em 11/05/2021, portanto, na vigência da Lei nº 13.786 (Lei do Distrato), que entrou em vigor em 27/12/2018, assim como a intenção dos adquirentes no desfazimento do negócio jurídico.

Assim, incidindo, na espécie, as regras e princípios da

legislação consumerista, a rescisão contratual é possível com a devolução das quantias pagas, de forma integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente quando a causa do desfazimento seja do adquirente, consoante entendimento sumulado do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça, *in verbis*:

Súmula nº 543/STJ: 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”.

A Lei n.º 13.786/2018 prevê a retenção de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato. Contudo, esta Câmara, em situações análogas, vem adotando o posicionamento de que a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelo compromissário comprador é suficiente para compensar os prejuízos suportados pela promissária vendedora em razão do desfazimento do negócio, mostrando-se abusivo percentual superior. Dessa forma, não se coloca os consumidores em desvantagem, já que a aplicação da previsão legislativa na forma pretendida pela recorrente implicaria na retenção total dos valores pagos, em afronta à legislação consumerista.

Relativamente à taxa de fruição mensal do imóvel, incabível sua cobrança, em conformidade com o entendimento prevalente nesta Câmara. Pese a disposição contida na cláusula contratual indicada e o estabelecido no § 2º, inc. III, do art. 67-A, da Lei n.º 4.591/1964, incluído pela Lei n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato), inexistente prova de edificação no local e, como consequência, de que o lote adquirido gerou frutos.

Em precedente similar desta Câmara, ora invocado como razões de decidir, assim se estabeleceu:

"APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Resolução do contrato por desistência do comprador. Em casos como o presente, fixou-se a possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas, revelando-se abusivas as cláusulas contratuais que determinem retenção em percentual superior. A retenção de 20% encontra-se, portanto, em consonância com as balizas fixadas pela jurisprudência e está prevista no próprio contrato celebrado entre as partes, não havendo nos autos nenhuma particularidade que justifique majorá-la ou diminuí-la. TAXA DE OCUPAÇÃO. A fixação de indenização pelo tempo de ocupação do bem é descabida na hipótese vertente, uma vez que o objeto do contrato é um lote não edificado, o que não acarreta nenhuma vantagem econômica ao autor. Precedentes desta Corte. Negado provimento ao recurso da ré. Recurso do autor parcialmente provido" (Apelação Cível n.º 1005514-68.2021.8.26.0037, desta Câmara, Relator Desembargador Hugo Crepaldi, j. 08.02.2024, v.u.).

Destarte, a r. sentença deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

Assim, por meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, com majoração da verba honorária para 15% do valor atualizado da condenação, considerando o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

JOÃO CASALI
- Relator -