



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359054

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008493-56.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante W.R.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é apelado CLODRISA METAIS RECICLADOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1008493-56.2023.8.26.0320

APELANTE: W. R. M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

APELADO: CLODRISA METAIS RECICLADOS LTDA.

ORIGEM: LIMEIRA – 5ª VARA

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). FLAVIO DASSI VIANNA

VOTO 12354

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTES- DISCIPLINA DO ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979, INTRODUZIDO PELA LEI Nº 13.786/2018- A RETENÇÃO LIMITADA A 20% DOS VALORES PAGOS É SUFICIENTE PARA COMPENSAR OS DANOS SUPOSTADOS PELO VENDEDOR COM A RESCISÃO- AS RETENÇÕES REFERENTES A EVENTUAIS DESPESAS COM IPTU E TAXAS DE CARÁTER “PROPTER REM” SÃO DE RESPONSABILIDADE DO POSSUIDOR, NO LAPSO EM QUE A EXERCEU E DEVEM SER DESCONTADOS DO MONTANTE A SER DEVOLVIDO - ENCARGOS MORATÓRIOS EVENTUALMENTE PAGOS, DECORREM DO ATRASO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO, NÃO COMPORTAM RESTITUIÇÃO- SENTENÇA ALTERADA EM PARTE- RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 84/86, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual ajuizada por W.R.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. em face de CLODRISA METAIS RECICLADOS LTDA., nos seguintes termos: *“julgo parcialmente procedente o pedido formulado (...) para declarar rescindido o*

contrato firmado entre as partes que teve como objeto 01 (um) lote de terreno de número 01 (um), da quadra “G”, do loteamento denominado “Jardim Residencial Walter Lúcio Peccinini” e, conseqüentemente, reintegrar a autora na posse do imóvel e autorizar a autora a reter 20% dos valores pagos, a título de cláusula penal, devendo o restante ser restituído de uma só vez à ré, com correção monetária de acordo com os índices divulgados na tabela prática para atualização de débitos judiciais, elaborada pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde a data dos respectivos pagamentos e juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado desta sentença. Como consequência e diante da revelia, condeno apenas a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ao procurador da autora, fixados, por equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais)”.

Inconformado, recorre o réu, pretendendo a reforma da r. sentença, para que seja majorada a retenção para 10% sobre o valor do contrato atualizado; ser devida a retenção dos juros de mora relativos às prestações pagas em atraso e; ser consignada a responsabilidade da apelada no pagamento de impostos e taxas desde a assinatura do contrato até a reintegração de posse, admitindo-se apuração de possíveis débitos em sede de liquidação (103/116).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 636/664.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso comporta parcial provimento.

A relação jurídica entre as partes possui natureza consumerista, uma vez que a parte requerida é destinatária final dos

serviços prestados pela autora, que o fazem de forma contínua e habitual no desenvolvimento de suas atividades, enquadrando-se ambas nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos no Código Consumerista.

Impõe-se consignar que, na pendência da relação contratual, é lícito a qualquer dos contratantes buscar a rescisão do pacto.

Outrossim, a quantia devida deverá ser devolvida de uma única vez, nos termos da Súmula nº 02 deste E. Tribunal: “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”; bem como da Súmula nº 543 do STJ, segundo a qual: a 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 jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece em julgados recentes que, mesmo para os contratos celebrados sob a vigência das alterações introduzidas pela Lei nº 13.786/2018, as importâncias pagas a título de cláusula penal indenizatória seguem submetidas à possibilidade de revisão diante das circunstâncias do caso concreto, observado o limite superior de 25% sobre a importância efetivamente paga:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE DE ADEQUAÇÃO. MESMO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Com efeito, a Terceira Turma desta Corte Superior firmou entendimento no sentido de ser possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados

pela lei quando, às luz das peculiaridades do caso concreto, sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. 2. Ademais, o percentual de 25% da quantia paga como limite para a pena convencional em caso de distrato foi mantido mesmo após a vigência da Lei n. 13.786/2018. 3. **Agravo interno improvido.** (AgInt no AREsp n. 2.596.111/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024.)

Com referência a esse limite superior definido pelo STJ e no contexto de um juízo equitativo, a jurisprudência mais recente vem entendendo que, à míngua de alguma peculiaridade apta a justificar a adoção de quantia diversa, a retenção a título de cláusula penal, arras e ressarcimento de despesas administrativas deve observar, em regra, o percentual de 20%, diretriz seguida no decisório combatido, que fica confirmado.

De outra ponta, a r. sentença comporta pequeno reparo, há que se observar as retenções referentes a eventuais despesas com IPTU e taxas de caráter “propter rem” que são de responsabilidade do possuidor, no lapso em que a exerceu e, também devem ser descontados do montante a ser devolvido os encargos moratórios eventualmente pagos, pois estes decorrem do atraso no cumprimento da obrigação, de modo que, não comportam restituição.

O resultado deste julgamento não altera a sucumbência fixada, tampouco importa majoração dos honorários advocatícios de sucumbência, a qual descabida em razão do parcial provimento do recurso.

Assim, de rigor a reforma parcial da r. sentença recorrida.

3 – Ante o exposto, DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AO RECURSO. Sem alteração na verba honorária em decorrência do resultado desse recurso.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR