



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004236-62.2022.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que são apelantes ROBSON DOS SANTOS LEITE e JÉSSICA MILAN LEITE, é apelado VALENTIM GENTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 ao recurso. 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 CÍVEL Nº 1004236-62.2022.8.26.0533

APELANTES: ROBSON DOS SANTOS LEITE E OUTRA

APELADOS: VALENTIM GENTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
SPE LTDA

ORIGEM: FORO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADA: ELIETE DE FÁTIMA GUARNIERI

Voto nº 12376

EMENTA:

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DETERMINANDO A DEVOLUÇÃO DE 80% – DECAIMENTO DE PARTE MÍNIMA DOS PEDIDOS – ADEQUAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA QUE DEVE SER ATRIBUÍDA INTEGRALMENTE À APELADA – ART. 86, § ÚNICO, DO CPC – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 247/252, de relatório adotado, julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual e restituição de valores pagos ajuizada por ROBSON DOS SANTOS LEITE E OUTRA em face de VALENTIM GENTIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. Reconhecida a sucumbência recíproca, determinou o rateio das custas e despesas processuais e condenou cada parte a pagar os honorários advocatícios do procurador da parte contrária, fixados em 10% do valor da condenação.

Apelam os autores pretendendo a reforma do julgado

no que se refere à distribuição do ônus de sucumbência, alegando que decaíram de parte mínima dos pedidos e a sucumbência deve ser integralmente imposta à ré.

Contrarrazões às fls. 278/284.

Os autores se opuseram ao julgamento virtual (fl. 288).

É o relatório.

2 – O recurso merece provimento.

As partes firmaram, em 03/05/2014, compromisso de compra e venda de terreno tendo por objeto o imóvel consistente no lote 5 da quadra K localizado no Jardim Ouro Branco, na cidade de Valentim Gentil com área de 203,40m², pelo valor de R\$ 34.578,00.

Narram os apelantes que devido aos reflexos causados pela Pandemia de COVID-19 e o elevado aumento do IGPM, vivenciaram diminuição da capacidade financeira ao ponto de não ser possível dar prosseguimento ao cumprimento do contrato.

Não há controvérsia quanto a rescisão contratual e percentual de retenção dos valores pagos, sendo que os apelantes se limitam requerer a adequação da distribuição dos ônus de sucumbência, ao fundamento de que decaíram de parte mínima dos pedidos.

Os autores formularam pedido declaratório de rescisão contratual com condenação à devolução integral dos valores pagos ou, alternativamente, devolução de 90% dos valores pagos (fl. 12, itens 3 e 4).

A r. sentença acolheu o pedido declaratório e

condenou a apelada a devolver 80% dos valores pagos, indicando, portanto, decaimento mínimo dos pedidos dos apelantes (fls. 251/252).

Nesse contexto, conforme art. 86, §único do C.P.C¹., a apelada deverá arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 15% do valor da condenação, já com a majoração prevista no art. 85, parágrafo 11, do C.P.C.

Por conseguinte, se afasta a condenação dos apelantes ao pagamento de honorários advocatícios devidos ao advogado da ré.

Inaplicável o princípio da causalidade, conforme pleiteado pela apelada, pois se impõe o ônus da sucumbência não exatamente a quem deu causa à ação, mas sim a quem não tinha razão no litígio. O direito de ação e direito material são coisas distintas e como tal devem ser tratadas, eis que para se abordar este último, mister a análise de condições objetivas, exclusivamente feita pelo juiz da causa.

A controvérsia poderia ter sido resolvida extrajudicialmente, contudo o contrato previa percentual de retenção dos valores pagos que foi considerado abusivo pelo Juízo *a quo* com base no Código de Defesa do Consumidor.

Em assim sendo, aquele que entenda ser obrigado a propor a ação para fazer valer o seu direito, em sendo este reconhecido judicialmente por sentença, terá direito a ser ressarcido com os ônus da demanda, os quais se transferem ao demandado, vencido.

¹ Art. 86. (...). Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR