



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021385-05.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante DAVID DE SOUZA RODRIGUES, são apelados EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e URBANIZADORA SJRP FARREL 159 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 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, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1021385-05.2023.8.26.0576

APELANTE: DAVID DE SOUZA RODRIGUES (JG)

APELADAS: EMAIS URBANISMO FARREL 158 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E OUTRA

ORIGEM: FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – 7ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LUIZ FERNANDO CARDOSO
DAL POZ

VOTO Nº 12411

EMENTA:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
– AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – A
RETENÇÃO DEVE OCORRER SOBRE OS VALORES
EFETIVAMENTE PAGOS – CLÁUSULA
CONTRATUAL NULA QUE PREVÊ A RETENÇÃO
SOBRE O VALOR TOTAL DO CONTRATO –
RESTITUIÇÃO QUE DEVE SE DAR EM UMA ÚNICA
OPORTUNIDADE – ÔNUS SUCUMBENCIAL BEM
FIXADO A NÃO PERMITIR A RETIFICAÇÃO –
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 140/144, de relatório adotado,
julgou parcialmente procedente¹ a presente “ação judicial declaratória de

¹ “Concluindo, a ação procede em parte para que seja rescindido o contrato com retenção de 10% do valor atualizado do contrato, fls. 44, item 6, (i), b; impostos e despesas condominiais no período em que o autor obteve a posse do imóvel, conforme acima anotado. As parcelas deverão ser corrigidas dos desembolsos, visto que a correção monetária não é encargo, mas, mera recomposição do valor da moeda e com juros legais do trânsito em julgado. Havendo saldo credor em favor do autor, este deverá ser ressarcido do valor na forma como prevista no inciso 6, II, fls. 44. Ficam as rés reintegradas na posse do imóvel. Posto isso, julgo parcialmente procedente a presente ação.”

resilição de contrato c.c pedidos de revisão de disposições contratuais, de restituição de valores pagos e de tutelas provisórias de urgência – procedimento comum”.

Inconformado, recorre o autor buscando a reforma parcial da r. sentença, a fim de que a retenção de 10% se dê sobre os valores efetivamente pagãos e não sobre o valor do contrato. Requer que a devolução se dê em uma única oportunidade e não de forma parcelada. Pleiteia, ao fim, a alteração do ônus sucumbencial (fls. 147/163).

Contrarrazões as fls. 197/211.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Trata-se de ação de rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda com pedido de restituição de valores.

O debate cinge-se a restituição dos valores adimplidos.

O recurso merece parcial provimento.

A restituição dos valores deve se dar sobre os valores adimplidos e não sobre o valor do contrato.

Assim se decide porque reconhecida a abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção de 10% do valor atualizado do contrato (fls. 44 – item 6, (i), b), nos termos do art. 51, §1º, inciso IV, do

CDC².

A retenção sobre os valores pagos é suficiente para indenizar as rés vendedoras pelas despesas de administração, desfazimento do negócio e outras despesas que são decorrentes de sua atividade comercial.

A restituição, outrossim, deverá se dar em uma única oportunidade.

A conferir, *in verbis*, as Súmulas n.s 1 a 3, do E. TJSP:

Súmula n. 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula nº 2: 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.

Súmula n. 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

A correção se dará nos termos da r. sentença.

² Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

O ônus sucumbencial, observado o desfecho da ação, deve permanecer como fixado na r. sentença. A parte autora sucumbiu também na demanda, como por exemplo, quanto ao pedido de restituição dos valores de corretagem (fls. 15).

Na hipótese de oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, salienta-se que foram atacadas todas as questões suscitadas nas principais peças processuais dos litigantes. Há de se observar em especial o artigo 1.025 do Código de Processo Civil, que considera incluídos no acórdão os elementos suscitados pelas partes, para fins de prequestionamento.

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

Majoram-se os honorários advocatícios em desfavor das rés apeladas em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR