



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021022-80.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante/apelado LEANDRO ANDALICIO DE REZENDE, são apelados/apelantes RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 do réu e negaram provimento ao do autor, 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 CÍVEL Nº 1021022-80.2022.8.26.0114

APELANTES: LEANDRO ANDALICIO DE REZENDE E RVM
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E OUTRO

APELADOS: OS MESMOS

COMARCA: 1ª VARA DO FORO REGIONAL DE VILA MIMOSA

MAGISTRADO: VIVIANI DOURADO BERTON CHAVES

VOTO Nº 12431

EMENTA:

APELAÇÕES CÍVEIS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO EM LOTEAMENTO – RESCISÃO A PEDIDO DO PROMITENTE COMPRADOR – RETENÇÃO PERMITIDA AO VENDEDOR QUE DEVE INCIDIR SOBRE OS VALORES PAGOS – MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL A SER RETIDO – JUROS DE MORA QUE SE CONTA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO E NÃO DA CITAÇÃO – RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DO AUTOR NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de rescisão contratual julgada parcialmente procedente e, que após o julgamento dos embargos de declaração, assim dispôs:

Desta forma, a quantia a ser restituída à parte autora dever ser de 75% dos valores pagos pelo terreno (R\$ 65.548,10 em jan/23), dele deduzidos ainda eventuais, débitos de IPTU e taxas de conservação e de melhoramento, com atualização monetária, nos moldes da tabela do TJSP desde o ajuizamento da ação, e juros de mora de 1% ao mês desde a citação da presente ação.

Terceiro, considerando que o valor da verba honorária deve atender as disposições do artigo 85, § 2º, do CPC, que estabelece claramente que os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, sendo certo corrigir no presente caso o valor da verba honorária em

10% do valor atualizado da condenação.

Inconformado, apela o autor alegando, em síntese, que a alteração da r. sentença quando do julgamento dos embargos de declaração, causou insegurança jurídica, tendo-se em vista que é contrária ao que está acordado no contrato. Afirma ainda que a r. sentença é contrária ao pedido da contestação para que fosse retido apenas 5% dos valores já pagos. Pugna pela alteração da r. sentença para que fique de acordo com a cláusula penal de retenção de apenas 5%, conforme anteriormente decidido (fls. 676/686).

Já o réu busca a reforma da r. sentença para que sejam aplicados os juros somente a partir do trânsito em julgado da decisão e não como constou da r. sentença, além da fixação de *honorários sucumbenciais em desfavor do Apelado, uma vez reconhecida a sucumbência recíproca* (fls. 689/697).

Contrarrazões a fls. 704/709 e 710/717.

É o relatório.

2 – Complementado o preparo, passo à análise dos recursos.

A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

As partes entabularam, em 31/01/2015 (fls. 17/19), contrato de compra e venda de terreno em loteamento, em virtude de alegadas abusividades de cláusulas contratuais e encargos ilegais, os adquirentes buscaram a rescisão, afirmando que *o valor inicial das parcelas, estabelecido em R\$ 607,55, aumentou progressivamente ao longo do tempo, com a última parcela no valor de R\$ 1.195,92, evidenciando um*

aumento significativo e desproporcional, o que devido a dificuldades financeiras do requerente, se tornou inviável.

A pretensa rescisão, encontra respaldo no Código de Defesa do Consumidor, principalmente no que se refere à nulidade de cláusulas abusivas (art. 53), observando-se, ainda, a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC):

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

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

Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Em vista disso, necessária a instauração do litígio, pois não se pode negar aos requeridos o direito à restituição dos valores pagos e de forma justa.

Ademais, quanto ao tema, tragam-se as Súmulas 543 do E. STJ e 01 deste E. TJSP:

Súmula 543. 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.

Súmula 01. 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.

Dessa forma, embora incontroverso que a resolução do contrato se deu por culpa dos adquirentes, admissível a restituição parcial dos valores despendidos.

No que se refere ao valor do percentual a ser retido pela ré, esta C. Câmara de Direito Privado entende que o percentual poderá oscilar entre 10% e 25%, estipulando-se a porcentagem de acordo com a quantidade paga; isto é quanto maior o valor pago pelo comprador, menor a porcentagem¹.

Sobre o percentual de retenção dos valores pagos, já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça. Senão, vejamos:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não

¹ (TJSP idem)

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.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019). 4. **Recurso especial parcialmente provido.** (REsp 1.723.519/SP, Rel. (a) Ministro (a) Nancy Andrighi, Segunda Turma, j. 28/08/2019, publ. 02/10/2019).

Assim sendo, deve ser mantido o percentual de retenção de 25% sobre a quantia efetivamente paga tal como fixado na r. sentença, que se mostra adequado ao caso concreto, não encontrando justificativa a alegada insegurança jurídica afirmada pelo requerente, pois na sua exordial trouxe o pedido para que fossem devolvidos os valores na proporção de 80% (*oitenta por cento*) dos valores pagos, servindo o restante (20%) para repor eventuais perdas e danos das Requeridas (fls. 9).

O que demonstra que tem conhecimento de como vem sendo decidido nos tribunais em casos idênticos, não havendo, assim, que se falar em insegurança jurídica.

Ademais, a retenção dos débitos sobre a propriedade predial e territorial (valores de IPTU) e taxas associativas não pagos pelo requerente definida pela r. sentença, também deve ser mantida (art. 32-A, IV, da Lei nº 13.789/2018).

A forma de cálculo da restituição, com base no que tem decidido a jurisprudência, foi corretamente fixada pelo Juízo *a quo*, mas deve ser reformada a data do início dos juros de mora, visto que fluirão a partir do trânsito em julgado. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA DOS ADQUIRENTES. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. MARCO INICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, os juros moratórios, "nos casos de devolução de valores decorrentes de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, (...) devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão" (AgInt no AREsp 1.288.143/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe de 21/09/2018).

2. Agravo interno provido, reconsiderando a decisão ora agravada para, conhecendo do agravo, dar parcial provimento ao recurso especial, apenas a fim de determinar a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado. (AgInt no AREsp 1.300.374/SP, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 27/11/2018, publ. 07/12/2018).

Quanto ao pedido de condenação do autor ao pagamento de honorários ante a sucumbência recíproca, verifico que 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.

Assim, deve permanecer a sucumbência da ré reconhecida na r. sentença (art. 86, parágrafo único, do C.P.C).

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO** do autor e **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO** do réu, reformando a r. sentença apenas no que diz respeito à data do início dos juros de mora, visto que fluirão a partir do trânsito em julgado, nos termos da fundamentação supra.

Ante o parcial provimento do recurso, incabível a majoração dos honorários de advogado prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR