



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364276

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014889-79.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante WATER PARK SÃO PEDRO - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados EDUARDO RODRIGUES SZELL, WPA GESTAO INOVADORA LTDA e WAM BRASIL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1014889-79.2023.8.26.0019

Apelante: Water Park São Pedro - Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Apelados: Eduardo Rodrigues Szell, Wpa Gestao Inovadora Ltda e Wam Brasil

Americana

Procedimento Comum Cível

Juíza prolatora da sentença: Fabiana Calil Canfour de Almeida

Voto nº 19570

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelação cível interposta por WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra sentença que declarou a rescisão de contrato de compra e venda e condenou as rés à restituição de valores pagos, com retenção de comissão de corretagem e 15% das parcelas pagas. Ação ajuizada por EDUARDO RODRIGUES SZELL devido à inviabilidade de manutenção do pagamento das parcelas.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos pelo comprador desistente, em face da Lei nº 13.786/2018 e do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A relação de consumo entre as partes é incontroversa, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor.

4. A cláusula penal que prevê a retenção de 50% dos valores pagos é considerada abusiva, configurando enriquecimento sem causa à vendedora, em desacordo com o art. 51 do CDC.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O comprador inadimplente pode rescindir o contrato e reaver quantias pagas, com retenção razoável para cobrir custos administrativos. 2. Cláusulas que preveem retenção excessiva são abusivas e nulas.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor, art. 51.

Código de Processo Civil, art. 1.026, §2º; art. 85, §11º.

Jurisprudência Citada:

Súmula 01 do TJSP.

Trata-se de apelação cível, interposta contra a sentença proferida a fls. 325/334 nos autos da ação de rescisão contratual c.c restituição de quantias pagas, ajuizada por **EDUARDO RODRIGUES SZELL** em face de **WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMBOLIÁRIOS LTDA E OUTROS**, que dera pela parcial procedência da demanda, a fim de "(i): *DECLARAR rescindido o contrato firmado entre as partes a partir da data da concessão da liminar (fls. 114); (ii) CONDENAR as rés, solidariamente, na restituição em parcela única os valores pagos pelos autores, com retenção da comissão de corretagem e de 15% das parcelas pagas, tudo devidamente atualizado a partir dos respectivos desembolsos pelos índices da Tabela Prática do Eg. Tribunal de Justiça e acrescidos de juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado desta sentença, consoante definido na tese referente ao Tema STJ nº. 1.002.*".

Inconformada, insurge-se a ré **WATER PARK**, pela reforma da r. sentença.

Em síntese, aduz pela irrevogabilidade do contrato, ante a inexistência de abusividade, mostrando-se de rigor a aplicação do disposto no pacto avençado, mais precisamente na Cláusula 8ª, que prevê a restituição de 50% dos valores pagos pelo comprador desistente.

Deste modo, requer que o presente recurso seja provido, a fim de reformar a r. sentença, julgando a ação improcedente, reconhecendo a validade de retenção de 50% dos valores pagos, conforme estipulado no contrato de compra e venda.

Recurso processado; respondido a fls. 413/416.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O presente recurso não comporta provimento.

De plano, anote-se que é incontroversa a existência de relação de consumo entre as partes, aplicando-se, por consequência, o Código de Defesa do Consumidor e as súmulas jurisprudenciais que discorrem acerca desta matéria.

Extraí-se dos fatos apresentados que as partes firmaram compromisso de compra e venda em 29/01/2021 para aquisição da conta nº 25, Bloco B, Apto 234, Unidade 1/4, sob o valor de R\$51.289,92.

Todavia, o comprador aduz que, com o decorrer do tempo, se tornou inviável a manutenção do pagamento das parcelas avençada, diante da cobrança de valores excessivos, razão pela qual ajuizou a presente ação, pleiteando o desfazimento do negócio.

Com efeito, a ação fora julgada parcialmente procedente, rescindindo o contrato firmado entre as partes, por culpa exclusiva da parte autora, bem como, condenando a ré a devolver 85% dos valores pagos pelo adquirente.

Neste sentido, inconformada, recorre a parte requerida.

Pois bem, não havendo controvérsia de que a parte autora deu causa à rescisão do contrato, passo à análise das consequências do desfazimento do negócio jurídico em questão.

De plano, ressalta-se que está consolidado o entendimento de que o contrato pode ser rescindido pelo comprador, ainda que inadimplente, e que as partes devem ser restituídas ao status anterior, nos termos da Súmula 01 deste E. TJSP: *"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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem"*.

Logo, estabelecido o direito ao distrato, não havendo qualquer óbice ao pedido de rescisão pelo comprador, analisa-se o percentual a ser restituído.

Evidencia-se, a meu ver, que o percentual de retenção fora acertadamente fixado pelo juízo *a quo*, conferindo razoabilidade e equilíbrio às partes, pois recompõe os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, além de atender aos parâmetros adotados por esta Câmara em casos análogos.

Ademais, rescindido o contrato, o imóvel em questão estará liberado para nova comercialização, garantindo, assim, a atividade lucrativa da incorporadora, e recompondo, também, os alegados prejuízos decorrentes do desfazimento do negócio.

Outrossim, tampouco há que se falar na aplicação da

cláusula penal, ante a notória abusividade, visto que prevê o perdimento de 50% dos valores pagos, o que provoca injustificado desequilíbrio entre os contratantes e, por consequência, configura enriquecimento sem causa à vendedora.

Neste sentido, a retenção dos valores pagos nos termos pleiteados pela apelante colocaria o consumidor em desvantagem exagerada, o que é vedado pelo disposto no art. 51 do Código de Defesa do Consumidor:

"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".

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto pela recorrente. Novamente sucumbente, elevo a condenação da ré ao pagamento dos honorários recursais para 20% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica