



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000367904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000297-38.2022.8.26.0060, da Comarca de Auriflamar, em que é apelante AZ LOTEAMENTO SANTA FE ECOVILLE LTDA, é apelado VALDECIR DE OLIVEIRA CORDEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1000297-38.2022.8.26.0060

Comarca: Auriflama – Vara Única

Juiz (a): Pedro Henrique Batista dos Santos

Apelante: AZ LOTEAMENTO SANTA FE ECOVILLE LTDA.
(autora)

Apelado: VALDECIR DE OLIVEIRA CORDEIRO (réu)

Voto nº 45.327

Ementa. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Pretensão da autora à rescisão contratual e reintegração de posse de lote de terreno urbano, diante do inadimplemento do contrato particular de compromisso de compra e venda por parte do réu.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Verificação do inadimplemento contratual, possibilidade de rescisão, reintegração de posse, devolução parcial dos valores pagos e pedido de indenização por taxa de fruição.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. 4. Rescisão contratual cabível, com reintegração da autora na posse do imóvel.

4. Devolução parcial dos valores pagos autorizada, com retenção de 25% a título de cláusula penal e despesas administrativas, conforme jurisprudência consolidada.

5. Indeferimento da taxa de fruição por ausência de prova de uso efetivo ou extração de proveito econômico do imóvel, que se trata de lote não edificado.

6. Multa contratual afastada por desproporcionalidade, nos termos do art. 53 do CDC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “É válida a rescisão contratual por inadimplemento do promitente comprador, com restituição parcial dos valores pagos, sendo incabível a cobrança de taxa de fruição por ausência de prova do uso do imóvel, bem como inaplicável multa contratual desproporcional.”

AZ LOTEAMENTO SANTA FE ECOVILLE

LTDA. ajuizou ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse e pedido de liminar, em face de **VALDECIR DE OLIVEIRA CORDEIRO**.

Pela decisão de fls. 64 foi indeferido o pedido de tutela antecipada.

Pela respeitável sentença de fls. 125/131, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na presente ação para rescindir o contrato particular de compromisso de venda e compra, mediante devolução, pela autora, de 75% das prestações pagas pelo réu, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde o efetivo desembolso de cada prestação e juros de mora a partir do trânsito em julgado, com a consequente reintegração da autora na posse do imóvel (fl. 22). Por consequência, julgou extinto o processo, com resolução do mérito nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC). Até 29/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1% ao mês (redação original do art. 406 do Código Civil). A partir de 30/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905/2024), a correção monetária será feita com base no IPCA-IBGE e os juros de mora observarão a taxa referencial SELIC, deduzido o IPCA, observada a nova redação do art. 406 do Código Civil e seus parágrafos. Deferiu o pedido de tutela para determinar a imediata expedição de mandado de reintegração de posse em favor da autora. Em razão do princípio na causalidade, condenou a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da condenação.

Inconformada, a autora apela. Em resumo

pretende a parcial reforma da sentença para que a retenção dos valores pagos seja integralmente aplicada conforme a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), bem como para garantir o desconto de valores referentes à taxa de fruição, IPTU, comissão de corretagem e multa contratual. Alega que o contrato firmado entre as partes já estava adequado às disposições da Lei do Distrato, a qual deve prevalecer sobre o Código de Defesa do Consumidor (CDC). Afirma que a sentença não aplicou corretamente os dispositivos da Lei nº 6.766/79, que permite a retenção de valores em caso de rescisão por inadimplência do comprador. A apelante sustenta que o percentual de 75% de restituição é excessivo e prejudica a vendedora, que arcou com os custos operacionais e administrativos da venda, além da impossibilidade de revenda imediata do imóvel. Outro ponto central do recurso é a cobrança da taxa de fruição pelo período em que o recorrido permaneceu na posse do lote, conforme autorizado pelo artigo 32-A, inciso I, da Lei nº 6.766/79. A apelante defende que, mesmo sem edificação, o lote possui caráter frutífero, resultando em prejuízos pela sua indisponibilidade para revenda, tese respaldada pela jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Além disso, requer que sejam deduzidos os valores do IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel, conforme previsão expressa no contrato e legislação aplicável. Pleiteia, ainda, a retenção da comissão de corretagem, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no julgamento do Tema 938, que reconhece a validade dessa cláusula contratual desde que informada previamente ao comprador, o que ocorreu no caso dos autos. Por fim, a apelante contesta a ausência de aplicação da multa de 10% sobre o valor do contrato, prevista na cláusula contratual e autorizada pela Lei do Distrato. Argumenta que tal penalidade é essencial para desestimular o inadimplemento e compensar os prejuízos sofridos pela empresa, evitando enriquecimento sem causa do comprador desistente. Diante disso, a apelante requer a reforma parcial da sentença, para que seja reconhecida a legalidade da retenção de valores nos moldes do contrato

e da legislação vigente, garantindo-se a aplicação integral das cláusulas de fruição, IPTU, corretagem e multa contratual, conforme os parâmetros estabelecidos na Lei nº 6.766/79 e na Lei do Distrato (fls. 134/149).

O réu não apresentou contrarrazões (fls. 154).

É o relatório.

A relação contratual entre as partes está suficientemente comprovada por meio do contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel (fls. 22/36), notadamente do lote nº 04 da quadra 05, localizado no Residencial Novo Mundo, na cidade de Auriflama/SP.

A autora demonstrou que o réu pagou apenas as 12 primeiras parcelas, deixando de honrar os demais compromissos assumidos.

Diante do inadimplemento, é cabível a resolução do contrato, com a restituição do imóvel ao patrimônio da promitente vendedora. A jurisprudência dominante consagra o entendimento de que, mesmo no caso de inadimplemento do comprador, é assegurada a devolução parcial dos valores pagos, com retenção razoável a título de despesas administrativas e perdas e danos, como forma de equilibrar os interesses envolvidos e evitar enriquecimento sem causa.

Nesse sentido o verbete da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que:

"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."

E, na mesma linha, é o entendimento retratado na Súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça bandeirante:

"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."

E, uma vez rescindido o contrato por culpa do comprador, de rigor que se lhe restitua percentual dos valores que foram pagos à autora, autorizando-se retenção pelas despesas administrativas havidas por esta.

Adotando-se como critério o percentual de 25% de retenção sobre os valores pagos, conforme entendimento consolidado do STJ e deste E. Tribunal de Justiça, restam preservados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Retenção superior representa um critério excessivo que supera o importe adotado no entendimento jurisprudencial deste Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), mesmo em se tratando de contratos celebrados sob a vigência da Lei nº 13.786/18.

Nesse sentido:

"AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. LOTEAMENTO. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018, com observância dos requisitos formais previstos nas novas regras para a hipótese de resolução contratual, por culpa do comprador. Empresa vendedora que, no entanto, ofertou um valor maior do que o pactuado anteriormente, a título de restituição. Aceitação do consumidor que vincula a vendedora, nos termos do artigo 30 do Código de

Defesa do Consumidor. Sentença de parcial procedência. Insurgência. Arguição de ausência de fundamentação e decisão "contra legem". Inexiste afronta ao artigo 489 do CPC, quando a decisão se pronuncia, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Não há que se falar em afronta à lei, pois a legislação específica do parcelamento do solo deve ser interpretada em conjunto com os princípios e as normas gerais protetivas do direito do consumidor e do Código Civil, bem como dos precedentes jurisprudenciais. A pretensão de alteração da oferta realizada ao consumidor constitui violação à boa-fé objetiva e ao dever de lealdade, que devem nortear as relações contratuais, além de constituir atitude que contraria o princípio que veda conduta contraditória (*venire contra factum proprium non potest*). Valor de retenção arbitrado que, ademais, supera os adotados pelo entendimento majoritário da jurisprudência desta E Corte, mesmo em se tratando de contratos firmados sob a vigência da Lei nº 13.786/18. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível nº 1003656-38.2020.8.26.0101, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator, Juiz Substituto em Segundo Grau, MÁRCIO BOSCARO, julgado em 26/07/2022).

APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda. Compromisso de compra e venda. Bem imóvel. Sentença de procedência parcial. Inconformismo da parte ré. Resilição unilateral. Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato). Aplicação aos contratos celebrados após a sua vigência. Parte ré que pretende reter metade dos valores pagos pelo autor. Rejeição. Inaplicabilidade da retenção prevista no artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64 ante o fim do patrimônio de afetação. Precedentes. Retenção que deve corresponder a 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago, como forma de se assegurar o equilíbrio financeiro do contrato, nos termos do artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação Cível nº 1005041-45.2021.8.26.0405, 27ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO, julgado em 25/07/2020). APELAÇÃO CÍVEL.

Compra e Venda de Imóvel. Desistência da promitente compradora. Insurgência do réu. Impugnação à justiça gratuita. Rejeição. Réu que não juntou qualquer documento nos autos a infirmar a hipossuficiência financeira das autoras. Documentos juntados pelas autoras que comprovam a alegada necessidade. Sentença extra petita. Ocorrência. Declaração de inexigibilidade de cobranças referidas a taxas condominiais, de consumo e de IPTU que não são objeto do pedido da parte autora. Percentual de retenção sobre os valores pagos. Sentença que determinou a retenção de 20%. Réu que pretende seja mantido o percentual fixado no contrato de 50%, em observância à Lei do Distrato. Não acolhimento. Cabível interpretação restritiva das cláusulas claramente abusivas, nos ditames do artigo 51 do CDC. Precedentes desta. c. 5ª Câmara de Direito Privado. A retenção de 50% dos valores pagos mostra-se claramente excessiva, de modo que inevitável reconhecer a abusividade. Sentença reformada apenas para afastar a parte considerada extra petita. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação Cível nº 1013432-50.2020.8.26.0008, 5ª Câmara de Direito Privado, Relator, Juiz Substituto em Segundo Grau, RODOLFO PELLIZARI, julgado em 27/05/2021)

Com efeito, verificada a possibilidade desse

afastamento, esta 31ª Câmara de Direito Privado desse TJSP, tem admitido a retenção em favor da promitente-vendedora que, segundo jurisprudência do C. STJ, permite reter 25% dos valores pagos.

A propósito, confira-se:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO E PROMESSA DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES QUITADOS. PERCENTUAL DE 50% A SER RETIDO PELA RÉ. IMPOSSIBILIDADE. ENTENDIMENTO FIRMADO PELA JURISPRUDÊNCIA DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. RETENÇÃO QUE DEVE CORRESPONDER A 25% DO MONTANTE PAGO. RECURSO PROVIDO EM PARTE. A rescisão do contrato do caso em julgamento, ainda que a autora não reúna mais condições de manter o pagamento das obrigações, pode ser dirigida independentemente de prova da perda da capacidade econômica. Entretanto, receberá apenas parte das parcelas pagas, admitindo-se a retenção em favor da ré que, segundo jurisprudência do C. STJ, permite reter 25% dos valores pagos.” (Apelação nº 1060234-90.2021.8.26.0002, Relator Desembargador ADILSON DE ARAUJO, Julgado em 10/8/22).

“BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. RESCISÃO CONTRATUAL. RETENÇÃO DE PARTE DO MONTANTE PELA INCORPORADORA. PERCENTUAL. NOVA FIXAÇÃO EFETUADA. IMPOSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DA QUANTIA PAGA A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PARCIAL PROCEDÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Incontroverso que a rescisão do contrato ocorreu por intenção dos autores, a retenção de parte dos valores pagos é admitida, segundo jurisprudência pacífica desta Corte. Porém, no que tange ao percentual de retenção, o C. Superior Tribunal de Justiça adotou em recente decisão a taxa de 25%. Assim, de acordo com orientação da jurisprudência, a que adere esta Turma Julgadora, limita-se o percentual de retenção para 25%. 2. Por outro lado, não há que se falar em restituição do valor pago pela comissão de corretagem, uma vez que o serviço se aperfeiçoou com a formalização do negócio, ainda que posteriormente desfeito. (Apelação Cível nº 1048424-50.2018.8.26.0576, Relator Desembargador ANTONIO RIGOLIN, julgado em 22/4/20).

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA AUTORA INADIMPLENTE - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA RETENÇÃO POR PARTE DA RÉ DE 20% SOBRE O VALOR PAGO - APELAÇÃO DA RÉ - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE INEXISTÊNCIA DE VALORES A SEREM DEVOLVIDOS, OU ALTERNATIVAMENTE, REDUÇÃO DO PERCENTUAL - PARCIAL

PROCEDÊNCIA O PERCENTUAL DE RETENÇÃO DEVE CORRESPONDER A 25% DO VALOR PAGO - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada incapacidade financeira dos adquirentes; II- Ante a edição da Lei nº 13.786/2018, aliada ao entendimento jurisprudencial sedimentado por esta corte, o percentual de retenção deve corresponder a 25% sobre o valor atualizado das prestações pagas. III Não há que se falar em desconto de taxa de fruição, vez que trata-se de compra de um lote, um terreno sem edificação, não podendo ser calculada taxa de ocupação no caso em questão.” (Apelação Cível nº 1005923-74.2019.8.26.0664, Relator Desembargador PAULO AYROSA, julgado em 22/6/20).

Por outro lado, não merece acolhida a pretensão de cobrança de multa contratual de 10% sobre o valor do contrato, pois tal penalidade, além de desproporcional, poderia conduzir ao aniquilamento da restituição de valores, em patente violação ao art. 53 do CDC.

Igualmente descabida é a pretensão de cobrança de taxa de fruição. O imóvel objeto do contrato é um lote de terreno sem edificação, conforme documentação constante dos autos (fls. 54/55), não havendo prova de uso efetivo pelo réu que justificasse a indenização por uso ou ocupação do bem. Não havendo demonstração de benfeitorias, edificação ou qualquer proveito econômico extraído do bem, inexistente fundamento para o pleito.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao recurso** interposto.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator