



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008859-27.2023.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que são apelantes/apelados MARIA ZILDA SOARES PEREIRA e JEANE SOARES PEREIRA, é apelada/apelante MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso das requerentes e deram parcial provimento ao recurso da requerida**, V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 7.292

Apelação Cível nº 1008859-27.2023.8.26.0084

Comarca: Campinas

Apelantes/Apeladas: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, Maria Zilda
Soares Pereira e Jeane Soares Pereira

Juiz: Daniel Ovalle da Silva Souza

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DAS COMPRADORAS. LOTEAMENTO. Sentença que, reconhecendo a rescisão contratual, determinou a devolução dos valores das parcelas efetivamente pagas, autorizando a retenção de 10% a título de perdas e danos. Insurgência de ambas as partes. Descabimento do recurso das requerentes. Parcial acolhimento dos pedidos formulados pela requerida. Inexistência de abusividade nas exigências relativas à construção no loteamento. Rescisão contratual decorrente de culpa exclusiva das compradoras. Restituição parcial dos valores despendidos, que é de rigor. Recente entendimento do E. STJ sobre a matéria, estabelecendo a retenção fixa de 25% dos valores pagos, a fim de evitar maiores discussões e uniformizar o julgamento de ações dessa natureza, considerando-se tratar de percentual adequado para reparação dos prejuízos decorrentes da prematura ruptura contratual em favor do vendedor. Inaplicabilidade da taxa de fruição em caso de lote de terreno sem edificação, diante da impossibilidade de exploração econômica imediata. Precedentes. Sentença reformada para, mantida a

rescisão contratual, determinar a restituição de 75% dos valores efetivamente despendidos pelas compradoras, sem prejuízo dos abatimentos cabíveis. Trânsito em julgado fixado como termo inicial para incidência dos juros de mora. RECURSO DA REQUERIDA PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DAS REQUERENTES NÃO PROVIDO.

Trata-se de apelações de fls. 295/306 e 336/347, interpostas em face da r. sentença de fls. 284/290, que julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na inicial, nos seguintes termos:

*“Em face do exposto e considerando o que mais dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de, reconhecer a resilição do contrato relativo ao lote 13, quadra BA, do loteamento Santa Barbara Resort Residence II, desde o ajuizamento, e **condenar** o requerido a restituir às autoras os valores por elas pagos, com as deduções cabíveis, na forma supra fundamentada, de uma só vez, com atualização monetária, a contar de cada parcela adimplida e juros de mora desde a citação, calculados, até a vigência da Lei nº 14.905/24 (27/08/2024), pela Tabela Prática do E. TJSP e juros de mora de 1%, e, posteriormente, na forma do art. 406 e parágrafos do Código Civil.*

*Caso o saldo apurado seja negativo, aplicar-se-á a **Súmula nº 3** do E. TJSP”* (fl. 289).

Irresignadas, as requerentes aduzem que a relação jurídica estabelecida com a requerida se caracteriza como relação de consumo e que houve afronta ao direito à informação, na medida em que não foram devidamente cientificadas acerca dos requisitos exigidos para a construção no loteamento. Sustentam que referidas exigências impõem obrigações excessivamente rigorosas, configurando obstáculo relevante à edificação. Asseveram, ademais, que a imposição

de tais regras, sem sua anuência prévia, representa violação ao direito de propriedade, salientando que o pleito de rescisão contratual teve como motivação a impossibilidade financeira de atender às exigências estipuladas. Dessa forma, defendem que não deram causa à rescisão contratual, razão pela qual fazem jus à restituição integral das quantias adimplidas. Outrossim, sustentam que, tratando-se de uma relação de consumo, incumbia à requerida demonstrar que forneceu de maneira clara e adequada todas as informações pertinentes acerca dos requisitos de construção e da taxa de corretagem, o que, segundo alegam, não ocorreu. Diante de tais fundamentos, requerem a reforma da r. sentença, a fim de que seja reconhecida a nulidade das cláusulas contratuais tidas por abusivas, bem como a condenação da requerida à devolução integral dos valores despendidos.

Por sua vez, a requerida sustenta que as disposições contratuais relativas às condições de rescisão são, inclusive, mais benéficas do que aquelas autorizadas pelo artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, não se configurando, portanto, qualquer abusividade ou afronta ao CDC. Alega, ainda, que a decisão proferida pelo Juízo *a quo*, ao deixar de aplicar as cláusulas contratuais pactuadas, negou vigência ao referido dispositivo legal. Nesse contexto, defende a primazia da Lei do Distrato, por se tratar de legislação especial, sobre as normas gerais do CDC. Colaciona precedentes jurisprudenciais. Assim, requer a reforma da r. sentença, a fim de que os pedidos iniciais sejam julgados improcedentes e sejam integralmente observadas as cláusulas contratuais avençadas. Por fim, pleiteia que o termo inicial para a incidência dos juros de mora seja fixado a partir do trânsito em julgado da decisão.

Os recursos são tempestivos, estando o das requerentes isento de preparo, em razão do benefício da gratuidade de justiça, e o da requerida bem preparado.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 355/368 e 369/394.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de ação de rescisão contratual por iniciativa

das adquirentes, cumulada com pedido de devolução de valores pagos.

O recurso das requerentes não comporta provimento, ao passo que o da requerida merece parcial acolhimento.

Conquanto aduzam as requerentes que a rescisão contratual não lhes pode ser imputada, não restou evidenciada a suscitada abusividade das cláusulas contratuais atinentes às exigências construtivas no loteamento. De fato, não se verifica, em análise ao regulamento para construção (fls. 323/335), a alegada compulsoriedade de edificação imediata, tampouco a imposição de contratação de profissionais indicados pela requerida para a consecução das obras.

Ademais, carece de fundamento a assertiva de que não foram devidamente informadas acerca das exigências construtivas e da responsabilidade pelo pagamento da taxa de corretagem, haja vista que o instrumento contratual por elas subscrito consigna, de forma clara, a obrigação de observância do referido regulamento (fls. 32 e 145), bem como a informação concernente à taxa de corretagem (fls. 29 e 144).

Assim, impõe-se o reconhecimento de que a rescisão contratual decorreu de culpa exclusiva das adquirentes.

No mais, do que se infere dos autos, tem-se que a avença foi firmada sob a égide da Lei nº 13.786/18, de modo que a cláusula contratual que dispõe sobre a rescisão motivada por iniciativa do adquirente, atende, *prima facie*, aos requisitos legais de ordem formal.

Não obstante, cumpre observar que a aplicabilidade da mencionada lei não impõe sua incidência em qualquer circunstância, devendo as regras da legislação específica do parcelamento do solo ser interpretadas em conjunto e em harmonia com as normas protetivas do consumidor e do Código Civil.

Com efeito, a regra do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, menciona a possibilidade de desconto de montante previsto como cláusula penal e despesas administrativas, desde que “*limitada a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato*”.

Tal regramento, entretanto, não impede que o magistrado se pronuncie sobre abusividades, ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, de modo a restabelecer, destarte, o equilíbrio contratual.

Ademais, não se pode descurar da proibição legal atinente à retenção integral dos valores pagos pelo consumidor, sob pena de se lhe infligir prestação manifestamente desproporcional. Reforça-se, sobre o tema, não se admitir por válida, cláusula contratual que estabeleça obrigação cuja observância coloque o consumidor em desvantagem exagerada, tal como ocorreria, na espécie, fosse corroborada a perda do montante integral, então adimplido pelas requerentes.

Dessarte, diante da constatação de que, com a aplicação da retenção legal, as adquirentes nada teriam a receber, impõe-se o afastamento de tal disposição contratual, em conformidade com os elementos supracitados.

Nesse contexto, não havendo interesse na manutenção do contrato, é permitido ao compromissário-comprador requerer a rescisão contratual e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com os gastos próprios de administração e propaganda efetuados pelo compromissário-vendedor.

Sobre o tema, prevalecia, no âmbito da Corte Superior, o entendimento de que o percentual entre 10% e 25%, a depender do caso concreto, se revelava suficiente para o ressarcimento de despesas administrativas, nas hipóteses de rescisão contratual por iniciativa do comprador. Referido posicionamento, entretanto, vinha causando divergência, à míngua de critérios estabelecidos para fins de gradação daqueles percentuais, ensejando, não raro, distorções quantitativas, em casos símiles.

Exatamente para prevenir todas essas controvérsias e tentar pacificar os diversos entendimentos sobre a matéria, a 2ª Seção do E. STJ reformulou o entendimento anterior e passou a determinar um percentual fixo de retenção de 25% das parcelas pagas, exatamente como forma de uniformizar a solução de litígios instaurados em casos tais, prevenindo, ainda, possíveis discussões, em sede de liquidação de sentença, que poderiam se protrair indefinidamente, em

prejuízo de todas as partes envolvidas. Assim, nos termos do aludido precedente (REsp. nº 1.820.330/SP, Relª. Minª. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 24/11/20), firmou-se o seguinte entendimento:

“(...) 4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente. 5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade (...).”

De sua fundamentação, destaque-se o seguinte excerto:

“1.1. Da evolução da jurisprudência quanto ao percentual de retenção.

O entendimento desta Corte a respeito do percentual de retenção que deve ser garantido ao vendedor na hipótese de extinção do vínculo contratual por culpa do comprador é fruto de uma gradual evolução jurisprudencial.

Até período não muito distante, a jurisprudência havia se consolidado no sentido de que “o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição” (AgRg no Ag 1100908/RO, Quarta Turma, Dje 02/09/2009).

De fato, a jurisprudência do STJ havia firmado a orientação de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à Lei 13.786/2018, seja por iniciativa ou por inadimplemento do comprador, o percentual de retenção pelo vendedor poderia ser fixado

entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as circunstâncias de cada caso. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 1417321/MA, Quarta Turma, Dje 22/08/2019; AgInt no AREsp 1200008/SP, Terceira Turma, Dje 14/06/2019.

Em julgado mais recente, contudo, a e. Segunda Seção modificou a orientação de que o percentual de retenção seria variável segundo as circunstâncias das hipóteses concretas, para passar a prever que o referido percentual deveria ser determinado em patamar fixo, delimitado em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos pelo adquirente.

Realmente, segundo o mais atual entendimento da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), definido no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, considerado adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019). No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1154972/SP, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, Dje 05/11/2019.

Na referida oportunidade, o voto condutor destacou que o percentual de 25% “tem caráter indenizatório e cominatório, não 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” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Prevalece, então, na jurisprudência mais atual:

i) “a orientação de um padrão indenizatório de 25% do valor pago” (AgInt no Resp 1816960/RJ, Quarta Turma, Dje 26/08/2020); e ii) que esse percentual é indenizatório, cominatório e fixo, independendo das circunstâncias concretas de cada hipótese particular.

1.2. Da natureza indenizatória e cominatória do percentual de retenção.

A independência ou insubordinação do percentual de retenção às circunstâncias de cada caso concreto é reflexo da natureza indenizatória e cominatória do citado valor, que, portanto, **abrange, de uma só vez, todos os valores que**

devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

De fato, como ressaltado no voto conduto proferido nos autos do Resp 1723519/SP, da Segunda Seção,

[...] a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, lembradas pelo Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de “uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena”. (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original)

Assim, a superação da orientação de que o percentual de retenção seria variável, conforme as peculiaridades da hipótese concreta, se deve à consideração de que o referido percentual de retenção “de 25% para o caso de extinção do vínculo contratual por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, [...], cumpre bem o papel indenizatório e cominatório”, de forma que “não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (EREsp 59.870/SP, Segunda Seção, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002). No mesmo sentido: EAg 1138183/PE, Segunda Seção, Dje 04/10/2012.

Portanto, o entendimento mais atual da Segunda Seção é de que “a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador [...] é adequada e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato [...] prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Assim, o percentual de 25% engloba, inequivocamente, todas as indenizações que devem ser garantidas à vendedora no rompimento do contrato por culpa do consumidor”. (g.n.)

Destarte, atento ao novel posicionamento jurisprudencial do E. STJ, impõe-se a restituição de 75% dos valores efetivamente

pagos pelas compradoras, o que há de ser feito em uma única parcela, conforme preconizado pela Súmula nº 2, desta Corte, *verbis*: "a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feito de uma só vez não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição".

Referido entendimento, ademais, vem sendo aplicado por julgados deste E. Tribunal de Justiça. Vide:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Compra de unidade em empreendimento imobiliário. Rescisão do contrato por iniciativa da compradora. Devolução das parcelas. Retenção de 25% do total pago, pela vendedora. Pertinência. Percentual que engloba, inclusive, taxa de fruição, e cujo montante deve ser corrigido pelo índice previsto em contrato. Ação procedente. Recurso parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1087820-07.2018.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Melo Bueno, j. 30/9/21) (g.n.);

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Distrato. Inaplicabilidade da Lei n. 13.786/2018 aos contratos firmados anteriormente. Inteligência do art. 6º da LINDB. Resilição pleiteada pelo comprador. Súmula 1 do TJSP. Restituição imediata e parcial das parcelas pagas. Súmula 2 do TJSP. Tema Repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Abandono do percentual flutuante de 10% a 25%, com adoção do percentual fixo de retenção de 25%, englobando todas as indenizações eventualmente devidas ao compromitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do promissário comprador. Base de cálculo que inclui a comissão de corretagem e a taxa de fruição. Evolução jurisprudencial do STJ. Retenção de arras confirmatórias dadas como sinal, ou seja, como princípio de pagamento de parte do preço ajustado. Impossibilidade. Jurisprudência pacífica do STJ. Correção monetária dos desembolsos das parcelas. Juros de mora calculados do trânsito em julgado. Aplicação do Tema 1002 do STJ. Sucumbência recíproca. Recursos parcialmente providos" (Apelação Cível nº

1001704-81.2020.8.26.0664, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilson Miranda, j. 14/4/21) (g.n.);

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO CONTRATUAL, C.C. REPETIÇÃO RESOLUÇÃO UNILATERAL. CABIMENTO. PERCENTUAL DE DESCONTO DAS PRESTAÇÕES PAGAS. É entendimento do STJ que o desconto de 25% do total pago pelo promitente comprador em caso de desfazimento do negócio por culpa sua é adequado e suficiente para indenizar o vendedor em caso de rompimento do contrato (Resp 1.820.330-SP). Sentença que fixou em 20% o total do desconto, favorecendo o devedor. RESTITUIÇÃO DE VALORES DE IPTU DURANTE A EXECUÇÃO DO CONTRATO. Não cabimento. Autor que não juntou a íntegra do contrato e tampouco o comprovante de parcelas pagas. Descumprimento do art. 331, I do CPC. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1000513-68.2021.8.26.0404, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Antonio Nascimento j. 24/9/21) (g.n.);

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência do pedido inicial, com a condenação da ré à devolução de quantias pagas pelos adquirentes, autorizando retenção de 25%. Adquirentes que, por sua vez, pretendem a redução da retenção para 10%. Não acolhimento. Retenção fixada pelo Juízo a quo em 25% que se mostra adequada ao contexto destes autos e está em consonância, ainda, com posicionamentos da C. Câmara e mais recentemente do E. STJ. Ônus da sucumbência que fora carreado apenas à parte ré, estando prejudicado o pedido recursal nesse ponto. Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido” (Apelação Cível nº 1001068-54.2021.8.26.0576, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. 23/9/21) (g.n.).

Destaque-se, por oportuno, que a unidade poderá ser novamente negociada, gerando recursos em favor da vendedora. Assim, forçoso

convir que a retenção dos valores, nos termos supramencionados, exsurge suficiente para restituir as partes ao *status quo ante*, além de compensar, a contento, eventuais prejuízos suportados pela alienante com o desfazimento prematuro do negócio.

Ademais, afasta-se a taxa de fruição originariamente arbitrada, em prejuízo das requerentes

Isso porque, tratando-se de lote, sem qualquer edificação, inviável se cogitar de fixação indenizatória pela fruição do bem, conforme remansoso entendimento desta Corte. Vide:

“Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato. Procedência. Inconformismo da ré. Descabimento nas questões meritórias, acolhimento no que se refere ao necessário ajuste da condenação ao pagamento de verba honorária sucumbencial. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Diante da peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), é excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Indenização pela ocupação do imóvel. Não cabimento. Lotes de terreno sem edificação, em que a posse não acarreta vantagem econômica. Precedentes do TJSP. Pedido de rescisão que não veio acompanhado daquele ligado à restituição de valores pagos. Rescisão do contrato sem ônus ao adquirente. Verba honorária. Pedido recursal para fixação por equidade. Cabimento. Baixa complexidade da causa. Recurso parcialmente acolhido para esse fim” (Apelação Cível nº 1020879- 92.2020.8.26.0007, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 28/10/21);

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Resolução contratual c.c. restituição de quantias pagas - Parcial Procedência -

Justiça Gratuita - Alegação de ausência de condições para suportar o pagamento do ônus da sucumbência Indícios que atestam a presunção de hipossuficiência - Benefício concedido - Taxa de fruição - Não cabimento, face à ausência de edificação no lote - Responsabilidade pelo pagamento do IPTU e demais taxas que incide desde a posse precária até a efetiva reintegração, sob pena de enriquecimento ilícito - Ônus da sucumbência devidamente distribuído - Sentença reformada Recursos parcialmente providos” (Apelação Cível nº 1002328-33.2021.8.26.0394, Rel. Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 13/3/23).

Por derradeiro, no que diz respeito ao termo inicial da incidência de juros moratórios, comporta acolhimento o pleito da requerida, devendo este ser fixado na data do trânsito em julgado da sentença, haja vista que o afastamento da cláusula contratual enseja a constituição de nova obrigação, com efeitos *ex nunc*.

De rigor, portanto, a reforma parcial da r. sentença guerreada para, mantida a resilição contratual, determinar-se a restituição de 75% dos valores pagos na vigência do contrato, a título de parcelas do imóvel, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado, sem prejuízo da retenção dos valores incidentes sobre o imóvel e a cujo pagamento se obrigaram as promitentes-compradoras (taxa de conservação, IPTU e taxa associativa - Clube Slim), tudo a ser calculado em cumprimento de sentença.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso das requerentes e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso da requerida, nos termos e para os fins constantes da fundamentação, majorando a verba honorária devida ao patrono da requerida para 12% sobre o valor do decaimento, com fulcro no artigo 85, § 11, do CPC.

MÁRCIO BOSCARO
Relator