



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000263-03.2023.8.26.0586, da Comarca de São Roque, em que são apelantes JOSE ALEXSANDRO FERREIRA e MONICA FARIA DA ROSA, é apelada VILMA ROSA DA COSTA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000263-03.2023.8.26.0586

Apelantes: Jose Alexsandro Ferreira e Monica Faria da Rosa

Apelado: Vilma Rosa da Costa

Comarca: 2ª Vara do Foro de São Roque

Magistrado(a): Ricardo Augusto Galvão de Souza

Voto nº 6172

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. GRATUIDADE DEFERIDA TACITAMENTE. O pedido de gratuidade de justiça formulado na exordial e não apreciado em primeiro grau caracteriza deferimento tácito, extensível às fases subsequentes do processo, nos termos da jurisprudência do STJ.

ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL NÃO CONFIGURADO. A teoria do adimplemento substancial não se aplica quando a parcela adimplida for reduzida em relação ao valor total do contrato. No caso, o pagamento de apenas 26,22% do débito total não impede a resolução contratual.

RETENÇÃO DE VALORES. PERCENTUAL DE 25% MANTIDO. A retenção de 25% sobre os valores pagos pelo comprador é razoável e condizente com o entendimento do STJ, afastando-se a redução para 10%, reservada a casos de adimplemento substancial. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 176/178, da qual adoto o relatório, e cujo dispositivo transcrevo a seguir: ***“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, com a consequente extinção do processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: (1) declarar rescindido o negócio de fls. 20/23, pelas razões. acima, autorizando a retenção de 25% dos valores pagos pelos requeridos, com correção monetária pela tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Atente-se que, nos termos da Lei 14.905/2024, a partir de 30/08/2024, incidirá o IPCA como índice para a***

correção monetária e a Taxa Selic (deduzido o índice de atualização monetária IPCA) para fins de juros moratórios e, (2) determinar a reintegração de posse do imóvel à autora no prazo de 15 dias a contar do trânsito em julgado. Em virtude da sucumbência, condeno os requeridos nas custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa atualizado. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.I.C.”

Em suas razões recursais, alega a parte apelante, inicialmente, ter ocorrido o adimplemento substancial do contrato, consubstanciado nos princípios da boa-fé objetiva; função social do contrato; vedação ao abuso de direito e ao enriquecimento sem causa, ínsitos nos artigos 422, 421, 187 e 844, todos do Código Civil, impedindo a rescisão contratual e a reintegração do imóvel à apelada. Sustenta ser a rescisão contratual medida desproporcional, havendo formas menos gravosas de se buscar o pagamento das parcelas remanescentes. Aduz ser abusiva a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos e aponta o percentual de 10% (dez por cento) como justo e menos prejudicial à sua atual situação financeira. Afirma ter sido paga a importância de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais), e a retenção dos valores na proporção pretendida implica no enriquecimento sem causa da recorrida. Requer o provimento do recurso para afastar a rescisão do contrato ou, subsidiariamente, redução da multa para 10% (dez por cento) e a condenação da autora/recorrida ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.

Apelação tempestiva e isenta de preparo (fls. 181/185).

Contrarrazões às fls. 189/194.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao voto.

Da gratuidade da justiça

Anoto que o pedido de gratuidade formulado pela parte recorrente na exordial não foi apreciado em primeiro grau, implicando no seu

deferimento tácito, estendida a benesse também para as fases subsequentes do processo.

Nesse sentido, o entendimento majoritário esposado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. 1. APELAÇÃO. DESERÇÃO. CONCESSÃO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA QUE SE ESTENDE A TODOS OS ATOS DO PROCESSO, ENQUANTO NÃO REVOGADA EXPRESSAMENTE. 2. EVENTUAL OMISSÃO DO JUÍZO "A QUO" ACERCA DO PEDIDO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DEFERIMENTO TÁCITO, A AUTORIZAR A INTERPOSIÇÃO DO RECURSO SEM O RECOLHIMENTO DO PREPARO RESPECTIVO. 3. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO §4º DO ART. 1021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. 4. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A JURISPRUDÊNCIA DESTE SUPERIOR TRIBUNAL DISPÕE NO SENTIDO DE QUE, UMA VEZ CONCEDIDA A GRATUIDADE DA JUSTIÇA, TAL BENESSE CONSERVA-SE EM TODAS AS INSTÂNCIAS E PARA TODOS OS ATOS DO PROCESSO, SALVO SE EXPRESSAMENTE REVOGADA. 2. A CORTE ESPECIAL DO STJ ASSENTA QUE SE PRESUME "O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA NÃO EXPRESSAMENTE INDEFERIDO POR DECISÃO FUNDAMENTADA, INCLUSIVE NA INSTÂNCIA ESPECIAL. [...] A AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO JUDICIÁRIO QUANTO AO PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA LEVA À CONCLUSÃO DE SEU DEFERIMENTO TÁCITO, A AUTORIZAR A INTERPOSIÇÃO DO RECURSO CABÍVEL SEM O CORRESPONDENTE PREPARO" (AGRG NOS EARESP 440.971/RS, REL. MINISTRO RAUL ARAÚJO, CORTE ESPECIAL, JULGADO EM 3/2/2016, DJE 17/3/2016).

Do adimplemento substancial

A teoria do adimplemento substancial consiste na impossibilidade da resolução do contrato quando já estejam adimplidas uma parte considerável das parcelas, consubstanciada tal teoria nos princípios da boa-fé objetiva, prevista no artigo 422; da função social dos contratos, conforme artigo 421; da vedação ao abuso de direito consoante o art. 187, bem como da vedação ao enriquecimento sem causa, nos termos do art. 885, todos do Código Civil e, tem por

escopo, obstar o abuso do direito de resolução por parte do credor.

Ao tratar da teoria do adimplemento substancial do contrato, CARLOS ROBERTO GONÇALVES assevera:

"O adimplemento substancial do contrato, todavia, tem sido reconhecido, pela doutrina, como impedimento à resolução unilateral do contrato. Sustenta-se que a hipótese de resolução contratual por inadimplemento haverá de ceder diante do pressuposto do atendimento quase integral das obrigações pactuadas, ou seja, do incumprimento insignificante da avença, não se afigurando razoável a sua extinção como resposta jurídica à preservação e à função social do contrato (CC, art. 421)²."

No entanto, no caso concreto, se depreende dos documentos acostados aos autos que não houve o adimplemento substancial do contrato, eis que somente foram pagos 26,22% (vinte e seis, vírgula, vinte e dois por cento) do débito total, de modo que, resta caracterizada a mora, não havendo que se falar em contrato substancialmente cumprido.

Nesse passo, considerando que os apelantes não pagaram parte significativa do contrato/obrigação, não há que se preservar o negócio jurídico entabulado entre as partes, sendo cabível a resolução contratual pelo não pagamento do débito, conforme previsto contratualmente em observância ao princípio do "*pacta sunt servanda*", com retenção dos valores.

Ademais, não se vislumbra a boa-fé dos adquirentes, a possibilitar a aplicação da teoria do adimplemento substancial, consoante Enunciado 361, da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, a saber:

"O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475 do Código Civil."

Desse modo, o pleito de rescisão do contrato encontra esteio na constatação de que os apelantes não cumpriram, no tempo e modo

² GONÇALVES, Carlos Roberto. "Direito Civil Brasileiro, vol.3: contratos e atos unilaterais/Carlos Roberto Gonçalves". 9ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 128

acordados, a obrigação estipulada quanto ao preço, incorrendo indubitavelmente em mora.

Da retenção de valores pela recorrida

Considerando-se o lapso temporal entre a aquisição do imóvel (04.11.2019) e o início do inadimplemento contratual (nov/2022), revela-se adequado o percentual de retenção, fixado, de 25% sobre o adimplido, o qual é suficiente a indenizar a apelante, não se mostrando excessivo e nem capaz de enriquecê-la indevidamente.

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

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DESCONSTITUTIVA c/c PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO, MANTENDO HÍGIDA A NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ. [...]2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. [...] Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 725.986/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/06/2017, DJe 29/06/2017).

Outrossim, o percentual de retenção de 10%, estabelecido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, deve ser aplicado às hipóteses em que há adimplemento substancial da obrigação, caracterizado pelo pagamento de, no mínimo, 50% do valor total do contrato. Por outro lado, a retenção de 25% é cabível quando os valores pagos correspondem somente a uma parcela inicial do montante contratado. No caso em análise, os requeridos adimpliram apenas 26,22% do valor pactuado, afastando a aplicação da tese do adimplemento substancial.

A oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC. Considera-se prequestionada toda a matéria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios fixados para o percentual de 15% sobre o valor da causa para o patrono da parte apelada, com fundamento no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade da justiça.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator