



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000386048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1047558-82.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante EMAIS URBANISMO BADY BASSITT 156 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, são apelados WILLIAN ANTONIO CAMARGO e STEFFANI SUSAN DA CRUZ.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1047558-82.2023.8.26.0506

APELANTE: EMAIS URBANISMO BADY BASSIT 156
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

APELADOS: WILLIAN ANTONIO CAMARGO E OUTRA

COMARCA: FORO DE RIBEIRÃO PRETO – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO: FRANCISCO CAMARA MARQUES PEREIRA

VOTO nº 12383

EMENTA:

APELAÇÃO – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – RESCISÃO A PEDIDO DOS PROMITENTES COMPRADORES – RETENÇÃO PERMITIDA AO VENDEDOR QUE DEVE INCIDIR SOBRE OS VALORES PAGOS – MANUTENÇÃO DO PERCENTUAL A SER RETIDO – INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE – JUROS DE MORA QUE SE CONTA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO E NÃO DA CITAÇÃO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

1 – Os requerentes ingressaram com ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos c.c. tutela de urgência alegando, em síntese, terem celebraram, em 17/09/2020, com a requerida, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, consistente na Quadra C, Lote 14, do Loteamento “Eville Bady Bassite” descrito na matrícula nº 193.968 do 1º CRI de Ribeirão Preto/SP. Do valor do contrato de R\$ 104,768,88, efetuaram o pagamento de cerca de R\$ 18.338,80. Por conta de alegadas cláusulas abusivas e encargos que consideram ilegais, não puderam prosseguir no cumprimento da obrigação. Pedem a rescisão do contrato, com a consequente condenação da

requerida ao ressarcimento de 90% dos valores pagos, em uma única parcela. A ação foi julgada parcialmente procedente, às fls. 141/148, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, com a restituição de valor correspondente a 80% do montante pago de forma parcelada, sendo assegurado à ré a retenção dos valores de IPTU e taxas associativas não pagos pelos requerentes até a citação. Deve ser utilizada a forma de atualização prevista no contrato, acrescida de juros de mora a partir da citação. Diante da sucumbência recíproca, repartiu as custas e despesas processuais igualmente e condenou cada parte ao pagamento dos honorários advocatícios do advogado da parte contrária fixados em 10% do valor atualizado da condenação, ressalvado o benefício da gratuidade.

Inconformada, a requerida recorre, defendendo a desnecessidade de litígio, diante da aplicação taxativa da Lei nº 13.786/2018, porquanto sempre esteve a disposição para qualquer acordo, inclusive a rescisão do contrato. Argumenta que, admitida a rescisão da avença pela desistência de uma das partes, é certo que o responsável não pode reaver a totalidade dos valores pagos. Destaca a ausência dos pressupostos aptos à admissão da tese de abusividade do contrato, na forma delineada no art. 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, e que a retenção dos valores encontra amparo na Súmula nº 543 do E. Superior Tribunal de Justiça, bem como na Lei do Distrato. Sustenta a validade e ausência de abusividade das cláusulas contratuais. Ressalta que a mora incide partir do trânsito em julgado da sentença, bem como a aplicabilidade do princípio da causalidade, porquanto não deu causa à ação. Pretende, com base na Lei nº 13.786/2018: (i) a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato (artigo 32-A, II); (ii) valores pagos a título de corretagem (artigo 32-A, V); (iii) tributos incidentes sobre o imóvel (artigo 32-A, IV); e (iv) parcelamento dos valores de devolução (artigo 32-A, §1º), afirmando, ainda, ser loteadora (fls. 151/164).

Contrarrazões às fls. 170/177.

Há oposição ao julgamento virtual pelos autores (fls. 186).

É o relatório.

2 – A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

As partes entabularam, em 17/09/2020 (fls. 25/46), contrato de compra e venda de imóvel urbano com pacto de alienação fiduciária e, em virtude de alegadas abusividades de cláusulas contratuais e encargos ilegais, os adquirentes buscam a rescisão.

Não há controvérsia quanto ao afastamento do pacto de alienação fiduciária e inaplicabilidade da Lei 9.514/97 tal como reconhecido na r. sentença.

A pretensa rescisão, embora celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, encontra respaldo no Código de Defesa do Consumidor, porquanto assente nesta C. Câmara de Direito Privado¹ que a aplicabilidade da Lei do Distrato não pode afrontar a Lei nº 8.078/1990, 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

¹ (TJSP; Apelação Cível 1001280-15.2023.8.26.0153; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Cravinhos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 07/01/2025; Data de Registro: 07/01/2025).

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 porcentagem².

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 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).

² (TJSP idem)

4. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp 1.723.519/SP, Rel. (a) Ministro (a) Nancy Andrichi, Segunda Turma, j. 28/08/2019, publ. 02/10/2019).

Assim sendo, deve ser mantido o percentual de retenção de 20% sobre a quantia efetivamente paga tal como fixado na r. sentença, que se mostra adequado ao caso concreto.

Ainda que se entenda pelo reembolso de uma única vez, nos termos da Súmula 2 deste E. TJSP³ e Súmula 543 do E. STJ, também não há recurso dos requerentes nesse sentido, mantendo-se, portanto, o parcelamento definido na r. sentença.

É indevida a retenção da taxa de corretagem, pois se assim ocorresse estaria configurado o enriquecimento ilícito por parte da apelante, porquanto, ainda que tratada no item VII do contrato (fls. 27), que seria assumida integralmente pela “VENDEDORA”, ou seja, *não houve pagamento pela parte compradora, o que não comporta retenção*⁴.

A retenção dos débitos sobre a propriedade predial e territorial (valores de IPTU) e taxas associativas não pagos pelos apelados 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 prevê o contrato 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

³ Súmula 2. A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

⁴ (TJSP; Apelação Cível n. Apelação Cível 1007586-89.2023.8.26.0576; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; São José do Rio Preto; Data do Julgamento: 09/01/2025; Data de Registro: 09/01/2025)

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).

Inaplicável do princípio da causalidade, conforme pleiteado pela apelante, pois se impõe o ônus da sucumbência não exatamente a quem deu causa à ação, mas sim a quem não tinha razão no litígio processualizado. O direito de ação e direito material são coisas distintas e como tal devem ser tratadas, eis que para se abordar este último, mister a análise de condições objetivas, exclusivamente feita pelo juiz da causa, e não pelo autor.

Em assim sendo, 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.

Permanece a sucumbência recíproca reconhecida na r. sentença (art. 86 do C.P.C), com majoração dos honorários de sucumbência devidos ao advogado da apelante para 15% do valor da condenação conforme art. 85, §11 do C.P.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR