



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385803

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018345-61.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante MV COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada SANDRA YUMIKO MELCHIOR KUSANO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018345-61.2024.8.26.0032

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Mv Costa Empreendimebtos Imobiliários Ltda

Apelado: Sandra Yumiko Melchior Kusano da Silva

Comarca: Araçatuba

Juiz: Rodrigo Chammes

Voto nº 32864

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Terreno situado em lote residencial. Ação de rescisão contratual c. c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Interposição de apelação. Ausência de questionamento sobre a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes desta demanda, tampouco sobre a obrigação de a promitente vendedora, ora ré, restituir 75% das quantias comprovadamente pagas pela adquirente a título de preço do imóvel, deduzidos os valores relativos a comissão de corretagem, despesas com notificação, eventuais débitos de IPTU ou de contribuições condominiais/associativas, tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão. Controvérsia sobre a obrigação de a promitente compradora, ora autora, pagar multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato e taxa de fruição no patamar de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, bem como sobre o direito de restituir as quantias pagas em doze parcelas mensais e sucessivas e a distribuição dos ônus sucumbenciais. Análise das matérias controvertidas. Embora o contrato de compromisso de compra venda em discussão tenha sido celebrado após a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato, tal fato não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, haja vista a relação de consumo firmada entre as partes desta demanda, na medida em que a promitente compradora, ora autora, figura como destinatária final de produto oferecido pela promitente vendedora, ora ré, (lote de terreno situado em loteamento residencial), consoante inteligência dos artigos 2º e 3º do CDC. Tratando-se de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do(a) promitente comprador(a), tal como ocorre no caso em tela, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem entendido que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do(a) promitente vendedor(a), a fim de ressarcir as suas despesas com a comercialização do bem. Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula nº 543 do C. STJ. Cotejando-se o valor histórico do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes desta demanda (R\$ 146.530,80) e a importância equivalente à somatória das quantias pagas (R\$ 47.295,54), afasta-se a pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato, em razão da abusividade e consequente nulidade da cláusula 9.6 do contrato de compromisso de compra e venda, por implicar obrigação de pagamento de penalidade de valor superior àquela que a jurisprudência tem admitido como razoável

para hipótese de desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda por culpa exclusiva do adquirente, de modo a colocar a autora em situação de desvantagem exagerada, ameaçando o equilíbrio contratual, conforme o artigo 51, inciso IV, § 1º, inciso II, do CDC. Como bem destacou o juiz a quo, eventual imposição da multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato faria com que a promitente compradora, ora autora, perdesse totalmente as quantias pagas, contrariando o artigo 53 do CDC, e ainda tivesse débito remanescente para pagar, ao passo que a promitente vendedora, ora ré, com a retomada do imóvel, poderia novamente vendê-lo, auferindo lucro duas vezes, de modo a promover evidente desequilíbrio contratual, razão pela qual o afastamento da referida penalidade era mesmo medida que se impunha. Rejeição da pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de taxa de fruição, haja vista que o imóvel alienado se trata de lote de terreno desprovido de qualquer acessão ou benfeitoria, de modo que não houve qualquer ocupação pela adquirente que justifique a fixação da aludida taxa em favor da promitente vendedora. Rejeição da pretensão de restituir as quantias pagas pela promitente compradora, ora autora, em doze parcelas mensais e sucessivas, haja vista que a restituição das referidas quantias deve ser realizada de uma só vez, como determina a Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça. Rejeição da pretensão de fixação de sucumbência recíproca em proporção, pois a promitente compradora, ora autora, ficou vencida apenas quanto ao percentual das quantias pagas a ser retido pela promitente vendedora, ora ré, decaimento mínimo que enseja a atribuição da integralidade dos ônus sucumbenciais à parte ré, conforme os termos do artigo 86, parágrafo único, do CPC. Pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento. Manutenção da r. sentença é medida que se impõe. Apelação não provida.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em razão da r. sentença de fls. 193/208, que julgou parcialmente procedente a ação movida por Sandra Yumiko Melchior Kusano da Silva em face de MV Costa Empreendimentos Imobiliários Ltda., para rescindir o instrumento de venda e compra de imóvel entabulado entre as partes, por iniciativa da parte autora, e condenar a ré à devolução, em parcela única, de 75% das quantias comprovadamente pagas pela parte autora a título de preço do imóvel, com correção monetária desde o desembolso pelo mesmo índice contratualmente estabelecido para a correção monetárias das parcelas do preço do imóvel, além de juros de mora pela diferença entre a Selic e o IPCA (artigo 406 do Código Civil, calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme resolução CMN nº 5.171/2024, considerando 0 (zero), para efeito de cálculo dos juros no período de referência,

caso a taxa legal (Selic subtraída pelo IPCA) apresente resultado negativo, autorizada a dedução do valor a ser devolvido à parte autora da integralidade da comissão de corretagem, das despesas com notificação, essas devidamente corrigidas desde o desembolso, de eventual IPTU ou contribuições condominiais/associativas devidas, além de tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão, confirmada a tutela de urgência antecipada. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono da autora, os quais foram arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Irresignada, a ré interpôs apelação, sustentando, em síntese, que: o contrato entre as partes foi celebrado em 03.08.2020, razão pela qual as disposições da Lei nº 13.786/2018 são aplicáveis ao caso concreto; deve ser reconhecida a obrigação de a autora pagar multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato, conforme o artigo 32-A, inciso II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, a cláusula 9.6 e o quadro resumo do contrato celebrado entre as partes desta demanda; deve ser reconhecida a obrigação de a autora pagar taxa de fruição no patamar de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, conforme o artigo 32-A inciso I, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, a cláusula 9.7 e o quadro resumo do contrato celebrado entre as partes desta demanda; para o reconhecimento da obrigação de pagamento da taxa de fruição basta que tenha havido a transferência da posse, o que ocorreu no caso em tela, já que a autora não nega que houve efetiva disponibilização do bem; deve ser reconhecido o direito restituir as quantias pagas em doze parcelas mensais e sucessivas, conforme o artigo 32-A, § 1º, inciso II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018; deve ser reconhecida a ocorrência de sucumbência recíproca, com distribuição proporcional das verbas sucumbenciais entre as partes desta demanda; a sentença deve ser reformada em conformidade com as impugnações ora aduzidas (fls. 211/225).

Apelação interposta tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 226/228).

A autora apresentou contrarrazões, pugnando pelo desprovimento da apelação interposta (fls. 232/240).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, alterada pela Resolução nº 772/2017.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que não há questionamento sobre a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes desta demanda, tampouco sobre a obrigação de a promitente vendedora, ora ré, restituir 75% das quantias comprovadamente pagas pela adquirente a título de preço do imóvel, deduzidos os valores relativos a comissão de corretagem, despesas com notificação, eventuais débitos de IPTU ou de contribuições condominiais/associativas, tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão.

Todavia, remanesce controvérsia sobre a obrigação de a promitente compradora, ora autora, pagar multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato e taxa de fruição no patamar de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, bem como sobre o direito de restituir as quantias pagas em doze parcelas mensais e sucessivas e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Passa-se, portanto, à análise das matérias controvertidas.

De início, cumpre destacar que, embora o contrato de compromisso de compra e venda em discussão tenha sido celebrado após a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato, tal fato não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, haja vista a relação de consumo firmada entre as partes desta demanda, na medida em que a promitente compradora, ora autora, figura como destinatária final de produto oferecido pela promitente vendedora, ora ré, (lote de terreno situado em loteamento residencial), consoante inteligência dos artigos 2º e 3º do CDC.

Destaca-se também que, tratando-se de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do(a) promitente comprador(a), tal como ocorre no caso em tela, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem entendido que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do(a) promitente vendedor(a), a fim de ressarcir as suas despesas com a comercialização do bem.

Nesse sentido, a Súmula nº 1 este E. Tribunal de Justiça dispõe que: *“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”*.

Na mesma linha, a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça dispõe 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”*.

Assim, cotejando-se o valor histórico do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes desta demanda (R\$ 146.530,80 — fls. 22) e a importância equivalente à somatória das quantias pagas (R\$ 47.295,54 — fls. 03 e 37/40), afasta-se a pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato, em razão da abusividade e consequente nulidade da cláusula 9.6 do contrato de compromisso de compra e venda, por implicar obrigação de pagamento de penalidade de valor superior àquela que a jurisprudência tem admitido como razoável para hipótese de desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda por culpa exclusiva do adquirente, de modo a colocar a autora em situação de

desvantagem exagerada, ameaçando o equilíbrio contratual, conforme o artigo 51, inciso IV, § 1º, inciso II, do CDC.

Como bem destacou o juiz *a quo*, eventual imposição da multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato faria com que a promitente compradora, ora autora, perdesse totalmente as quantias pagas, contrariando o artigo 53 do CDC, e ainda tivesse débito remanescente para pagar, ao passo que a promitente vendedora, ora ré, com a retomada do imóvel, poderia novamente vendê-lo, auferindo lucro duas vezes, de modo a promover evidente desequilíbrio contratual, razão pela qual o afastamento da referida penalidade era mesmo medida que se impunha.

Nesse sentido, menciona-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C./C. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL CONSISTENTE EM LOTE DE TERRENO. RESCISÃO CONTRATUAL A PEDIDO DOS PROMITENTES COMPRADORES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIMENTO.

Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela vendedora ré contra sentença que declarou rescindido o contrato de compra e venda de lote urbano e condenou a ré a restituir 75% do valor pago pelos compradores autores. A ré busca a aplicação da Lei do Distrato e a retenção de valores adicionais conforme art. 32-A e contrato.

Questão em Discussão: Determinar a aplicabilidade da Lei do Distrato e do Código de Defesa do Consumidor, bem como o percentual adequado de retenção dos valores em caso de rescisão contratual e deduções.

Razões de Decidir: Contrato firmado após a Lei do Distrato, que não afasta a aplicabilidade do CDC. Aplicação das Súmulas 1, 2 e 3 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ. Retenção que deve estar entre 10% e 25% do valor pago conforme jurisprudência do STJ, respeitado o limite estabelecido no art. 32-A da Lei 6.766/79 (10% do valor atualizado do contrato). Pretensão descabida de cobrança pelo teto máximo da multa que resultaria na retenção de quase a totalidade do total pago (12,24% do valor do contrato).

(...)

Tese de julgamento: 1. A Lei do Distrato deve ser aplicada em conjunto com o Código de Defesa do Consumidor. 2. A retenção de 25% dos valores pagos é razoável, considerando o percentual

pago do contrato.

(...)

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(Apelação nº 1000676-20.2024.8.26.0541 — 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo — Relator L. G. Costa Wagner — j. 28.02.2025)

Ademais, rejeita-se a pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de taxa de fruição, haja vista que o imóvel alienado se trata de lote de terreno desprovido de qualquer acessão ou benfeitoria (fls. 24/25), de modo que não houve qualquer ocupação pela adquirente que justifique a fixação da aludida taxa em favor da promitente vendedora.

Nesse sentido, mencionam-se os seguintes precedente deste E. Tribunal de Justiça:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE DE TERRENO. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Lei do Distrato (Lei 13.786/18). Redução do percentual de retenção para 10% dos valores pagos, considerando o interesse das partes e a jurisprudência. Taxa de fruição indevida por ausência de ocupação do imóvel. Juros moratórios a partir do trânsito em julgado. Correção monetária das parcelas pagas a partir de cada desembolso. Sentença parcialmente mantida. Recursos parcialmente providos.

(Apelação nº 1001519-08.2022.8.26.0459 — 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo — Relator Fernando Marcondes — j. 01.07.2024)

APELAÇÃO — COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CONTRATO RESCINDIDO ADMINISTRATIVAMENTE — COMPRADOR DESEJA RECEBER IMPORTÂNCIAS DECORRENTES DA RESCISÃO DO NEGÓCIO — SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA — RECURSO DO AUTOR - AINDA QUE O NOME DA AÇÃO EM SEU PREÂMBULO FAÇA REFERÊNCIA À NULIDADE DO DISTRATO, É IRRELEVANTE O ERRO COM RELAÇÃO AO NOME A ELA ATRIBUÍDO — IRRELEVÂNCIA DO NOME QUE SE ATRIBUI À AÇÃO — PRECEDENTE DO STJ - CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/18 - APLICAÇÃO INTEGRAL DA LEI DO DISTRATO IMPLICA ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR (CDC, ART. 51, INCISO IV) — RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A

REPOSIÇÃO DAS PARTES AO “STATUS QUO ANTE”, ADMITIDA A RETENÇÃO DE 10% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – JUROS DE MORA DE 1% AO A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO – MORA DO COMPRADOR - TAXA DE FRUIÇÃO - LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO – IMPOSSIBILIDADE DE IMEDIATA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR – IPTU - OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO A PARTIR DA IMISSÃO NA POSSE - COMISSÃO DE CORRETAGEM DESTACADA DO PREÇO DA VENDA DO IMÓVEL - DEVIDAS A TAXA DE CONSERVAÇÃO, FUNDO DE TRANSPORTE E CLUBE SLIM – PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO - SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

(Apelação nº 1001190-65.2023.8.26.0263 – 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relator Theodureto Camargo - j. 26.04.2024)

Além disso, rejeita-se a pretensão de restituir as quantias pagas pela promitente compradora, ora autora, em doze parcelas mensais e sucessivas, haja vista que a restituição das referidas quantias deve ser realizada de uma só vez, como determina a Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça (“*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*”). Apesar da previsão legal de parcelamento (artigo 32-A, § 1º, inciso II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018), a jurisprudência consolidada do Tribunal de Justiça deve prevalecer, garantindo que a devolução seja realizada de uma só vez, evitando prejuízos ao consumidor e assegurando a eficácia do regramento atual.

Nesse sentido, menciona-se o seguinte precedente deste E. Tribunal de Justiça:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL: A Lei nº 13.786/2018 não define percentual fixo para a cláusula penal, mas sim um limite máximo. A sentença deve ser mantida, pois está em conformidade com a legislação, a jurisprudência e os princípios da boa-fé e da transparência.

(...)

PARCELAMENTO DA DEVOLUÇÃO: A sentença, ao determinar a

devolução em 12 meses do trânsito em julgado deve ser reformada para da rescisão contratual, conforme art. 32-A da Lei nº 13.786/2018; e quanto ao pedido de parcelamento da devolução, deve ser negada, pois conforme a Súmula 2 do Tribunal de Justiça, a devolução deve ser de uma só vez.

(...)

(Apelação nº 1004980-18.2023.8.26.0664 – 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relator Fernando Marcondes – j. 19.08.2024)

Outrossim, rejeita-se a pretensão de fixação de sucumbência recíproca em proporção, pois a promitente compradora, ora autora, ficou vencida apenas quanto ao percentual das quantias pagas a ser retido pela promitente vendedora, ora ré, decaimento mínimo que enseja a atribuição da integralidade dos ônus sucumbenciais à parte ré, conforme os termos do artigo 86, parágrafo único, do CPC.

Destarte, infere-se as pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento, razão pela qual a manutenção da r. sentença é medida que se impõe.

Por fim, majoro em 1% os honorários advocatícios que foram arbitrados em favor do patrono da autora, conforme os termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator