



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388721

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007460-80.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes MAICOLN ANTÔNIO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ADRIANA ALMEIDA SANTOS DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VERONICA SERAFIM DE SOUSA FRANCO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

JOSÉ MARCOS MARRONE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 44854 – Digital
APEL.Nº: 1007460-80.2022.826.0606
COMARCA: Suzano (3ª Vara Cível)
APTES. : Maicoln Antônio de Oliveira e Adriana Almeida Santos de Oliveira
(réus-reconvintes)
APDA. : Verônica Serafim de Souza Franco (autora-reconvinda)

Ação de cobrança - Compromisso de venda e compra de imóvel – Reconvenção postulando rescisão contratual – Admissibilidade - Súmula 1 do TJSP, consolidando o entendimento de que o compromissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, com possibilidade de reaver parte da quantia paga – Rescisão contratual decretada.

Compromisso de venda e compra de imóvel – Restituição dos valores pagos e direito de retenção – Réus-reconvintes que têm direito à restituição dos valores pagos, admitindo-se, porém, o direito de retenção à autora-reconvinda das despesas com a intermediação do negócio, assim como da quantia mensal de 0,50% sobre o valor do imóvel consignado no ventilado contrato, desde a entrega da posse aos réus-reconvintes até a efetiva entrega à autora-reconvinda, considerando-se o uso prolongado do imóvel pelos réus-reconvintes – Réus-reconvintes, ademais, que devem responder pelos impostos ou taxas incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação – Sentença reformada - Julgadas improcedente a ação de cobrança e parcialmente procedente a reconvenção – Apelo dos réus-reconvintes provido em parte.

1. Verônica Serafim de Souza Franco propôs ação de cobrança, de rito comum, em face de Maicoln Antônio de Oliveira e Adriana Almeida Santos de Oliveira, objetivando a condenação destes no pagamento da importância de R\$ 176.661,16 (fls. 1/6).

Os réus ofereceram contestação (fls. 56/62), assim como reconvenção (fls. 63/68), na qual postularam a rescisão contratual, com a devolução dos valores pagos, ou seja, de R\$ 162.000,00 (fl. 68).

A autora apresentou réplica à contestação, bem como contestação à reconvenção (fls. 176/182).

O ilustre magistrado de primeiro grau, de modo antecipado (fl. 238), proferiu sentença (fls. 237/241), cujo trecho final é transcrito a seguir:

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, CPC, julgo extinto o processo com resolução de mérito e acolho o pedido

formulado na inicial, para condenar os réus ao pagamento das prestações contratuais não completamente adimplidas, da multa moratória de 2% e da cláusula penal de 20%. Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a incidir desde a data acima prevista para cada componente da condenação. Juros de mora 2% ao mês aplicáveis às parcelas do débito; de 1% às sanções contratuais, computadas a partir das datas acima especificadas. Rejeito, por outro lado, os pedidos da reconvenção.

Ante a sucumbência, arca o réu-reconvinte com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação que lhe é imposta, mais 10% do valor dado à reconvenção. A autora, por outro lado, arca com honorários fixados entre o valor da causa e o valor da condenação. Ficam os honorários advocatícios sujeitos à condição suspensiva de exigibilidade prevista pelo § 3º do art. 98 do CPC” (fl. 241).

Inconformados, os réus-reconvintes interuseram, tempestivamente, apelação (fl. 244), aduzindo, em síntese, que: tentaram realizar composição amigável; a autora-reconvinda havia aceitado receber valor mensal menor; os valores pagos devem ser descontados do montante requerido em juízo; adimpliram mais de 50% do valor total do contrato; realizaram diversas melhorias no imóvel; na ausência de composição amigável, pleitearam a rescisão do contrato; não têm condições de honrar com os pagamentos do contrato de compra e venda, por isso, pleitearam a rescisão; o pedido de rescisão é possível, conforme disposto na Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 13.786/18, assim como pela Súmula 1 deste Tribunal; não há justificativa para a improcedência do pedido reconvenicional de rescisão; há de ser reformada a sentença recorrida (fls. 245/254).

O recurso dos réus-reconvintes não foi preparado, por serem eles beneficiários da justiça gratuita (fls. 217/218), havendo sido respondido pela autora-reconvinda (fls. 259/266).

É o relatório.

2. Há de se destacar, de início, que as disposições trazidas pelas Leis nºs 4.591 de 16.12.1964, e nº 13.786, de 27.12.2018, não se aplicam aos efeitos materiais do contrato “sub judice”, por se tratar de relação jurídica firmada entre particulares.

3. O reclamo manifestado pelos réus-reconvintes, de outra banda, merece prosperar parcialmente.

Explicando:

3.1. Consta da inicial que a autora-reconvinda comprometeu-se a vender aos réus-reconvintes, em 3.11.2019, por meio do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda”, o imóvel localizado na Rua João Motta, nº 144, no Bairro Colorado, no município de Suzano, pelo preço de R\$ 270.000,00, mediante uma entrada de R\$ 120.000,00 e o saldo restante, no valor de R\$ 150.000,00, a ser pago por eles em doze parcelas de R\$ 1.500,00 e em sessenta e seis parcelas de R\$

2.000,00, com vencimento no dia 10 de cada mês, a contar de 10.12.2019 (fl. 2).

Esclareceu a autora-reconvinda que, após o pagamento da entrada e de sete parcelas de R\$ 1.500,00, os réus-reconvintes passaram a pagar somente a importância de R\$ 1.000,00 e que, embora tenha tentado solução amigável, não obteve sucesso (fl. 3).

Diante disso, a autora-reconvinda pleiteou a condenação dos réus-reconvintes no pagamento do valor estipulado no contrato, o qual estabeleceu, na cláusula quarta, que: “o não pagamento das parcelas pactuadas acarretaria o vencimento integral e antecipado do saldo devedor existente, acrescido de juros de mora de 10% ao mês pró-rata-die e multa convencional de 2% sobre o valor do débito corrigido e, em caso de cobrança judicial, seria acrescido, a título de honorários advocatícios, o importe de 20% sobre o valor total do débito ajuizado” (fl. 3).

Os réus-reconvintes, depois de terem afirmado que tentaram compor-se amigavelmente com a autora-reconvinda e que estão impossibilitados de realizarem o pagamento das parcelas mensais, postularam, em sede de reconvenção, a rescisão do contrato com a devolução integral dos valores pagos por eles (R\$ 162.000,00), principalmente porque fizeram benfeitorias no bem, mediante colocação de porcelanato em todo o imóvel (fl. 66).

A sentença recorrida condenou os réus-reconvintes ao pagamento das: “prestações contratuais não completamente adimplidas, da multa moratória de 2% e da cláusula penal de 20%. Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a incidir desde a data acima prevista para cada componente da condenação. Juros de mora 2% ao mês aplicáveis às parcelas do débito; de 1% às sanções contratuais, computadas a partir das datas acima especificadas. Rejeito, por outro lado, os pedidos da reconvenção” (fl. 241).

Em sede recursal, insurgiram-se os réus-reconvintes contra o não acolhimento do pedido de rescisão contratual formulado na reconvenção, tendo eles sustentado a admissibilidade da rescisão com a restituição do valor por eles pago.

3.2. Em que pese a pretensão de cobrança da autora, infere-se da contestação, reconvenção e razões recursais apresentadas pelos réus-reconvintes que há pedido de rescisão contratual.

Logo, a pretensão de cobrança feita pela autora está prejudicada.

Isso porque o entendimento de que o promissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, ficou consolidado mediante a edição da Súmula 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo, publicada no DJE de 6.12.2010, reproduzida a seguir:

“O promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Considerando-se o manifesto desinteresse por parte dos réus-reconvintes pela continuidade da relação estabelecida entre as partes, a ausência de condições financeiras deles na manutenção do pagamento do valor das prestações pactuadas e a ausência de interesse da autora-reconvinda em aceitar o recebimento do preço de forma diversa da pactuada, de rigor o decreto de rescisão contratual.

3.3. Por outro lado, o contrato em questão não estipulou cláusula penal para o caso de sua rescisão injustificada, mas apenas para o caso de inadimplemento do pagamento das parcelas (fl. 14).

Levando-se em conta, porém, que os réus-reconvintes deram causa ao pedido de rescisão, com a finalidade de que as partes sejam restituídas ao estado anterior, embora eles façam jus à obtenção da devolução do que dispenderam, deve ser garantido à autora-reconvinda o direito de reter parte desse numerário, de acordo com a Súmula 1 acima transcrita e com a Súmula 3 da corte estadual, reproduzida a seguir:

“Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Assim, considerando-se o tempo de ocupação do imóvel pelos réus-reconvintes, cabível o direito de retenção do percentual de 0,50% ao mês sobre o valor do imóvel consignado no ventilado contrato, desde a entrega da posse aos réus-reconvintes até a efetiva entrega à autora-reconvinda.

Tal valor se revela razoável e consentâneo com o tempo de uso do imóvel pelos compradores, atendendo, de um lado, o direito do comprador à devolução de parte dos valores dispendidos e, de outro, o direito da vendedora à compensação pelos danos do rompimento da avença.

Do mesmo modo, há de se admitir o direito da autora-reconvinda à retenção das despesas realizadas com o pagamento da corretora que intermediou o negócio, isto é, R\$ 13.000,00 (item “d” da cláusula segunda - fl. 14).

Os réus-reconvintes também são responsáveis por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel durante o período em que estiveram na posse, podendo a autora-reconvinda reter eventual valor em aberto.

3.4. Sobre o valor a ser restituído pela autora-reconvinda aos réus-reconvintes, devem incidir correção monetária a contar do desembolso e juros moratórios legais a contar do trânsito em julgado da sentença, porquanto foram os réus-reconvintes aqueles que deram causa ao pedido de rescisão.

3.5. O montante da restituição deve ser apurado em liquidação da sentença, devendo a autora-reconvinda apresentar cálculo no qual pode compensar o valor do aluguel devido a ela, o desconto da despesa com a comissão de corretagem (fl. 14), assim como eventual taxa ou imposto em aberto.

Em havendo saldo credor em favor dos réus-reconvintes, a reintegração de posse fica condicionada ao prévio depósito do valor apurado.

4. Nessas condições, dou provimento em parte à apelação dos réus-reconvintes, com o intuito de reformar a sentença impugnada (fls. 237/241), julgando improcedente a ação de cobrança e parcialmente procedente a reconvenção, para esse efeito:

- declarar rescindido o contrato firmado entre as partes (vide item 3.2), com a consequente restituição dos valores pagos pelos réus-reconvintes, ressalvado o direito de retenção da autora-reconvinda (vide item 3.3), acrescidos de correção monetária a contar do desembolso e de juros moratórios legais a contar do trânsito em julgado da sentença (vide item 3.4).

Sucumbente na ação principal, a autora deve arcar com as respectivas custas e despesas processuais, bem como com os honorários do advogado dos réus-reconvintes, arbitrados em 10% sobre o valor da causa, isto é, sobre R\$ 176.661,16 (fl. 6), atualizado pelos índices da tabela prática editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo desde o seu ajuizamento.

Quanto à reconvenção, caracterizada a sucumbência recíproca, as partes devem repartir as respectivas custas e despesas processuais em proporção igual, devendo arcar cada qual com o pagamento dos honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa dado à reconvenção, ou seja, sobre R\$ 162.000,00 (fl. 68), atualizado pelos índices da tabela prática editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo desde o seu oferecimento.

Tendo em vista que ambas as partes são beneficiárias da justiça gratuita (fls. 43, 217/218), as verbas de sucumbência só podem ser exigidas se ficar atestado que elas perderam a condição legal de necessitadas, nos termos do art. 98, § 3º, do atual CPC.

JOSÉ MARCOS MARRONE
Relator