



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394681

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001209-13.2023.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que são apelantes NEUSA ALVES DE SATELIS e LETICIA DE SATELIS PEREIRA, é apelado VTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N.º : 10.888
APELAÇÃO N.º: 1001209-13.2023.8.26.0347
APELANTE : NEUSA ALVES DE SATELIS E OUTRO
APELADO : VTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA
COMARCA : MATÃO
JUIZ : MARCOS THEREZENO MARTINS

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária. Desistência pelas compradoras. Parcial procedência da ação. Apelo das autoras. Avença celebrada antes do advento da lei nº 13.786/2018. Caso que impõe a devolução de parte dos valores às consumidoras. Entendimento consolidado nas súmulas 1 e 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e na súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Devolução de 80% da quantia desembolsada. Medida proporcional, diante do adimplemento de menos da metade do preço do contrato, além de estar em consonância com previsão contratual. Retenção de 20% da quantia desembolsada que não viola o art. 412 do Código Civil a ensejar redução com base no art. 413 do mesmo diploma legal. Manutenção. Honorários sucumbenciais. Benfeitorias e acessões que integram o proveito econômico obtido pelas autoras e, portanto, devem compor a base de cálculo dos honorários sucumbenciais. Sentença reformada nesse ponto. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou parcialmente procedente ação de resilição de contrato de compra e venda por iniciativa das promissárias compradoras.

Apela a parte autora a fls. 318/324, alegando

que a ré deve restituir 90% dos valores pagos de uma só vez. Os honorários sucumbenciais devem ser fixados sobre o valor da condenação, ainda que a quantia seja posteriormente apurada em liquidação de sentença. Por fim, prequestionou a matéria.

Recurso tempestivo, sem preparo em razão da gratuidade judiciária.

Contrarrazões a fls.328/329.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r.sentença que julgou parcialmente procedente ação, com o seguinte dispositivo, “in verbis”:

“Isto posto e pelo mais que dos autos consta, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE esta ação para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, imitando a promitente-vendedora na posse do imóvel mediante a restituição às autoras do valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das prestações contratuais por estas pagas, reconhecendo o direito da requerida em reter, além dos 20% (vinte por cento) já deduzidos, valores de IPTU não pagos pela parte requerente até o ajuizamento da ação; condeno a requerida, ainda, a indenizar as autoras do valor referente às benfeitorias e acessões implementadas sobre o bem no montante de R\$ 160.480,29 (cento e sessenta mil, quatrocentos e oitenta reais e vinte e nove centavos). As prestações objeto da restituição serão corrigidas monetariamente desde os desembolsos pela

tabela prática do TJSP e acrescidas de juros de mora a partir da citação, tudo a ser apurado na forma tratada no art. 509, § 2º do CPC.”

Do que se retira da petição inicial, as autoras celebraram com a ré instrumento particular de compromisso de compra e venda de lote residencial. No entanto, diante da impossibilidade de continuarem a quitar as parcelas previstas em contrato, visam à rescisão do negócio jurídico, com a restituição da quantia paga com dedução de 10%, a título de multa.

A r.sentença, de seu turno, condenou a ré à restituição da quantia desembolsada, autorizando a retenção de 20% do montante.

Em face da parcial procedência da ação, apelaram as autoras.

De proêmio, salienta-se que o contrato foi celebrado em 2017, razão pela qual o caso não será analisado à luz da Lei do Distrato, sob pena de violação do princípio da irretroatividade.

Tendo em vista a rescisão contratual por desistência da parte autora, de rigor a devolução da quantia paga, deduzindo-se o valor da cláusula penal e das despesas havidas com o imóvel. Esse é o entendimento consolidado na súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça e nas súmulas 1 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

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

imediate 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 1: 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

Súmula 3: 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.

Como se vê, a resilição do contrato de compra e venda é atribuída às autoras, diante da impossibilidade de continuarem a arcar com seu preço.

De acordo com a cláusula terceira (fls. 19), o preço do contrato era de R\$98.987,64. As autoras quitaram o valor da entrada de R\$9.989,76 e 39 das 182 parcelas de R\$1.065,05 (fls. 2). Logo, o pagamento efetuado pelas requerentes perfaz R\$44.071,36.

Assim, a multa de 20% do valor montante pago é proporcional, considerando que foi quitado menos da metade do preço, e não se mostra abusiva, eis que especificamente prevista no contrato, além de não violar os art. 412 do Código Civil.

Sobre o percentual de retenção dos valores

pagos, já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a cláusula penal deve ser arbitrada entre 10 e 25% dos valores desembolsados pelos adquirentes, leia-se:

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). (gn)

No mais, pugnam as autoras pela fixação dos honorários em 10% do valor de toda condenação, o que inclui o valor das benfeitorias apuradas em perícia judicial.

A teor do art. 85, §2 do Código de Processo Civil, em se tratando de condenação líquida ou liquidável, ambas integrarão a base de cálculo dos honorários sucumbenciais.

Nesse sentido, eis a jurisprudência:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Ação de

rescisão de contrato c. c. restituição parcial de valores pagos e indenização por benfeitorias e acessões. Sentença de parcial procedência. Interposição de apelação pela ré. Requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta. Rejeição. Questão que se encontra prejudicada a esta altura do processo. Exame do mérito. Ausência de questionamento sobre a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes desta demanda, tampouco sobre o direito do promitente comprador, ora autor, à restituição parcial das parcelas pagas e ao recebimento de indenização pela acessão realizada no imóvel objeto da referida avença. Controvérsia sobre o percentual de retenção das parcelas pagas a que a promitente vendedora, ora ré, faz jus, a extensão da obrigação de pagamento de taxa pela fruição do imóvel, a possibilidade de eventuais débitos de natureza "propter rem" serem compensados com a importância a ser restituída ao promitente comprador, ora autor, bem como sobre a extensão da base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais. Análise das matérias controvertidas. Promitente comprador, ora autor, não é obrigado a permanecer vinculado ao contrato celebrado com a promitente vendedora, ora ré, ainda que isso implique a aplicação de penalidades, sob pena de violação do princípio da autonomia da vontade. Tratando-se de pedido de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, as jurisprudências deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça firmaram o entendimento de que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio,

restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do promitente vendedor, a fim de ressarcir as suas despesas com a comercialização e administração do bem. Súmula nº 1 do E. TJSP e Súmula nº 543 do C. STJ. Jurisprudência consolidou o entendimento de que a retenção de valores pagos em favor do promitente vendedor deve ser fixada entre 10% e 25%, a depender das circunstâncias do caso em tela, especialmente o montante já pago pelo promitente comprador, dado o critério de que quanto maior for o desembolso, menor será a retenção. Considerando que as parcelas já pagas pelo promitente comprador perfazem fração significativa do preço do imóvel (cerca de 42% do valor total), reputo que não há justificativa para majoração do percentual de retenção para o patamar de 25%. Retenção em 20% das parcelas pagas se mostra razoável para ressarcir as despesas suportadas pela promitente vendedora, ora ré, com a comercialização e de administração do bem. Obrigação de pagamento de taxa pela fruição do imóvel não deve abranger apenas o período de inadimplência do contrato de compromisso de compra e venda, como estabeleceu o juiz a quo, mas sim todo o período ocupação do bem, consoante inteligência da Súmula nº 1 do E. TJSP. Eventuais débitos de natureza "propter rem", relativos ao período de ocupação do imóvel pelo promitente comprador, ora autor, devem ser descontados da importância a ser restituída a este último em razão do desfazimento do contrato em discussão, eis que são de responsabilidade do promitente comprador enquanto ele esteve na posse do bem. **Inobstante a ausência de resistência da ré no tocante ao referido pedido, a**

indenização por acessão fixada em favor autor integra o proveito econômico alcançado por este último e, por isso, deve ser considerada na base cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais, consoante inteligência do § 2º do artigo 85 do CPC.

Reforma da r. sentença em conformidade com os fundamentos expostos. Distribuição dos ônus sucumbenciais fica mantida tal como estabelecida pelo juiz a quo. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1013201-28.2023.8.26.0037; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024) - gn

Dito isso, dá-se parcial provimento ao recurso de apelação para incluir o valor das benfeitorias na base de cálculo dos honorários sucumbenciais, mantendo-se, no mais, os fundamentos da r.sentença.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

Por fim, dá-se por prequestionada a matéria.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora