



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000395293

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022355-51.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante MV COSTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado LEANDRO MOREIRA DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1022355-51.2024.8.26.0032

Apelante: Mv Costa Empreendimebtos Imobiliários Ltda

Apelado: Leandro Moreira do Nascimento

MM. Juiz de Direito: Danilo Brait

Comarca de Araçatuba - Foro de Araçatuba - 5ª Vara Cível

Voto nº 5703

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Ré contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Ré quanto à aplicação da multa contratual de devolução com base no percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, à aplicação de taxa de fruição de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, à possibilidade de retenção da comissão de corretagem, à retenção dos encargos moratórios quanto às parcelas adimplidas em atraso, além do parcelamento em 12 (doze) parcelas dos valores a serem restituídos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate a rescisão contratual de Compromisso de Compra e Venda de Loteamento sem Edificação por Culpa/Iniciativa do Comprador. 4. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da Lei nº 13.786/2018: Possibilidade de rescisão contratual. 5. Hipótese de retenção parcial dos valores desembolsados. 6. Cláusula Penal: Possibilidade de Redução. 7. Art. 32-A, II, da Lei nº 13.786/2018 que somente prevê o limite do montante que pode ser objeto de desconto: Inteligência subsidiária do art. 413 do CC. 8. Possibilidade de retenção, a este título, de tão somente 20% dos valores adimplidos. 9. Taxa de Fruição: Indenização Indevida. 10. Posse precária: Não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem, conforme Precedentes do C. STJ. 11. Inexistência de comprovação, nos autos, de inadimplência do Autor quanto ao pagamento das parcelas mensais apta a justificar a fixação dos Encargos Moratórios em seu desfavor, inexistindo saldo devedor no caso concreto quando do ajuizamento da ação. 12. Comissão de Corretagem: Inexistência de informação clara e

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

expressa quanto à existência de Comissão, não havendo que se falar em retenção de tais valores, tendo em vista que o pagamento de entrada (arras confirmatórias) não se confunde com a explícita deliberação a respeito da Comissão por Serviços de Corretagem. 13. Restituição dos Valores que deverá ocorrer em Parcela Única, nos termos já consolidados pela Súmula nº 02 do E. TJSP.

IV. DISPOSITIVO E TESE

14. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Foram fixados de forma correta os valores a serem restituídos pela Requerida com base nos entendimentos firmados por este E. TJSP e pelo C. STJ, não havendo que se falar em modificação do decisum quanto a nenhum dos tópicos suscitados pela Apelante em seu recurso, sendo de rigor a manutenção integral dos termos em que se fundamentou a r. sentença”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 108/117 que julgou procedente em parte Ação de Rescisão Contratual c.c Restituição de Valores ajuizada por Leandro Moreira do Nascimento, ora Apelado, contra MV Costa Empreendimentos Imobiliários LTDA, ora Apelante, nos seguintes termos: *“Ante o acima exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para: A) DECLARAR a rescisão do instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda da unidade imobiliária situada no Lote nº 06, Quadra “D”, do Loteamento Residencial “Costa Ville”, objeto da matrícula nº 127.499, do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP, firmado entre as partes em 16 de julho de 2020 (fls. 21/36), desde a propositura da ação; B) CONDENAR a requerida na restituição ao autor, em parcela única, do correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos para aquisição do imóvel até o ajuizamento da ação, além das parcelas eventualmente adimplidas no curso da demanda, corrigidos monetariamente desde cada desembolso, pelos índices constantes da avença (cláusulas contratuais “4.3” e “4.4”), e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

mês, contados a partir do trânsito em julgado desta sentença, devendo ser deduzidos do montante a restituir somente os valores eventualmente devidos pelo autor a título de IPTU, a serem apurados em liquidação de sentença, sendo permitida a compensação de valores. Em face da parcial procedência dos pedidos formulados na inicial, DEFIRO a tutela de urgência pleiteada pelo autor, uma vez que presentes as hipóteses do artigo 300 do Código de Processo Civil (“fumus boni juris” e “periculum in mora”), razão pela qual DETERMINO a suspensão dos pagamentos das parcelas do contrato objeto da presente lide, ficando a requerida proibida de lançar o nome da parte autora nos órgãos de proteção ao crédito em razão dos débitos ora discutidos, sob pena de aplicação de multa”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 120/139), insurge-se a Ré, sustentando a necessidade de aplicação da multa contratual de devolução com base no percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato. Salaria a devida aplicação de taxa de fruição de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato. Aduz a possibilidade de retenção da comissão de corretagem. Ressalta debate a respeito dos encargos moratórios quanto às parcelas adimplidas em atraso. Pontua a necessidade de parcelamento do valor a ser restituído. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões do Apelado (e-fls. 146/152) pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que o Autor alegou, em síntese, ter firmado Contrato Particular de Compra e Venda para aquisição de um lote de terreno no loteamento indicado nos autos, em 16/07/2020, todavia, não possui mais condições financeiras de pagar o valor acordado, razão pela qual a solicitou a rescisão contratual de forma amigável, o que não foi acolhido pela Requerida, se recusando a firmar o distrato e a devolver os valores pagos. Afirmou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Pretendeu a rescisão contratual, bem como a devolução de 90% dos valores adimplidos na vigência do contrato, em parcela única, acrescidos de correção monetária desde o desembolso e juros moratórios desde a citação.

A Ré, por sua vez, alegou não se opor ao distrato, mas somente às condições pleiteadas pelo Autor, afirmando a observância às disposições da Lei nº 6.766/79 e alterações trazidas pela Lei nº 13.786/2018, uma vez que o contrato foi firmado em 16/07/2020. Pretendeu a improcedência da ação ou, subsidiariamente, a devolução dos valores pagos pelo autor, com retenção da multa contratual de 10% do valor atualizado do contrato ou, alternativamente, 25% obre todos os valores pagos); a retenção do valor pago a título de comissão de corretagem, pois devidamente integrada ao preço; a retenção dos débitos de IPTU até o trânsito em julgado da ação; a retenção do valor devido de taxa de fruição (lucros cessantes) desde 09/02/2022 até o trânsito em julgado; e a retenção dos encargos moratórios do saldo devedor, se houver. Pleiteou que a devolução dos valores seja feita em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual, acrescidas de correção monetária desde o desembolso e juros de mora somente após o trânsito em julgado da ação.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

em parte a ação.

Sabidamente, em casos de rescisão contratual de compromisso de compra e venda sem culpa da vendedora, esta pode pleitear a retenção de uma porcentagem dos valores adimplidos durante a vigência do contrato.

Destarte, *“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 como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”* (Súmula nº 01, E. TJSP).

Ademais, *“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”* (Súmula nº 03, E. TJSP).

Certo que, rescindido o contrato por culpa dos adquirentes, nos termos da supracitada Súmula nº 03 deste E. TJSP, os contratantes devem ser restituídos ao *status quo ante*, sendo de rigor a restituição parcial valores desembolsados pelo comprador, bem como o pagamento, por este, de eventuais prejuízos por ele ocasionados à vendedora, nos termos da Lei.

Certo que, *“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**”* (Súmula nº 02 do E. TJSP) (grifos nossos).

Neste sentido, verifico que o contrato guerreado foi celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018, em vigor a partir de 27



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

de dezembro de 2018, por meio da qual foi introduzido o art. 32-A na Lei 6.766/79:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao

preço do lote.”

Assim, com o objetivo de tornar didática e facilitar a análise dos tópicos controversos, estes serão divididos em tópicos:

(a) No que diz respeito à Cláusula Penal (Inciso II), a aplicação da retenção de 10% do valor do contrato seria claramente abusiva, visto que geraria retenção de valores que colocaria o Consumidor em posição de extrema desvantagem somente no tocante à aplicação da Cláusula Penal suscitada.

Nota-se, da análise do inciso II, do art. 32-A supracitado, que o valor retido seria tão somente **limitado** a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, ou seja, nada impede que o Juízo, a quem cabe o justo equacionamento da Lide, estabeleça em que termos será feito o alcance da cláusula contratual que versa sobre tal percentual, com o objetivo de equilibrar as partes contratantes.

Com efeito, não se pode olvidar que “A *penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio*” (art. 413, Código Civil).

Dessa forma, em observância aos Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade, bem como aos parâmetros adotados por esta E. Corte por ocasião do julgamento de casos análogos com rescisão contratual de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, nos termos do entendimento do Juízo Singular, entendo que a retenção do percentual de 20% das quantias pagas é razoável, justa, e se mostra, *in casu*, suficiente para custear eventuais despesas inerentes ao contrato havidas pela vendedora.

(b) No que diz respeito à Taxa de Fruição (Inciso I), *“Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente”* (AgInt no REsp: 1896690 SP 2020/0246029-6; T4 – Quarta Turma do C. STJ; Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, em 26/08/2021).

Outrossim, *“Uma vez que a posse do comprador decorre do contrato, que enquanto não rescindido, não há que se falar em posse injusta. A devolução das partes ao estado anterior ao da contratação pressupõe o pagamento, por parte da vendedora, da parte do preço a ser restituída, e a concomitante devolução da posse do imóvel, por parte do comprador. Dessa forma, não há que se falar em vantagem econômica percebida ou enriquecimento indevido do patrimônio, uma vez que se trata de lote sem construções, não justificando a pleiteada indenização”* (Ap. Cív. nº 1000818-50.2022.8.26.0458; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 27/03/2024).

Vale destacar o posicionamento desta E. 2ª Câmara de Direito Privado em relação aos dois tópicos aqui debatidos:

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Rescisão por desistência do comprador. Sentença de procedência que determinou a restituição de 90% dos valores pagos. Inconformismo do réu. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Contrato firmado já na vigência da Lei nº 13.786/2018. Aplicabilidade. Pedido de retenção de 10% sobre o valor total do contrato a título de cláusula penal. Aplicação que geraria retenção de, aproximadamente, 30,5% dos valores pagos. Abusividade. Majoração da retenção para

20% dos valores pagos que se mostra adequada. Precedentes. Indenização pela fruição do imóvel. Não cabimento. Posse precária. Incabível indenização pelo período de ocupação do imóvel por se tratar de loteamento de terreno sem edificação, em que o adquirente não fruiu da posse. Precedentes. Apelo parcialmente provido” (Ap. Cív. nº 1000818-50.2022.8.26.0458; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 27/03/2024) (grifos nossos).

(c) No tocante aos encargos moratórios pretendidos pela Requerida quanto à supostas parcelas pagas em atraso, como bem observado pelo Juízo Singular, *“A requerida também defende que faz jus à retenção dos encargos moratórios, com fundamento no artigo 32-A, inciso III, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018. Entretanto, razão não lhe assiste, uma vez que, admitido o direito de o adquirente recuperar o dinheiro pago, é de se contrapor que ao contratar, ele gerou despesas à vendedora, que faz jus somente à retenção de percentual do valor pago, exatamente para recompor o patrimônio da parte que adimpliu o contrato e que, ipso facto, não pode ser prejudicada (artigo 475, do Código Civil). Significa dizer que aí estão inseridos, inclusive, eventuais encargos moratórios das prestações. No tocante à disposição contida na Lei do Distrato, repisa-se que o preceito legal tão somente autoriza o desconto dos encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente, mas não torna referido desconto obrigatório em todas as situações, podendo ser afastado judicialmente quando sua imposição contratual implicar abusividade, como ocorreu no caso vertente (cláusula “9.7”, alínea “b” fls. 30/31). Consigno, ademais, que a demandada não comprovou nos autos a inadimplência do autor quanto ao pagamento das parcelas mensais (fls. 98/100), não havendo prova da existência de saldo devedor*

e/ou encargos moratórios no presente caso, deixando de cumprir com o ônus processual que lhe competia (art. 373, inciso II, CPC)” (grifos nossos).

(d) Em relação à comissão de corretagem, é sabido que a *“(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)”* (Tema nº 938 do C. Superior Tribunal de Justiça).

Neste sentido, verifico a inexistência de informação clara e expressa quanto à existência de Comissão, não havendo que se falar em retenção de tais valores, tendo em vista que o pagamento de entrada (arras confirmatórias) não se confunde com a explícita deliberação a respeito da Comissão por Serviços de Corretagem.

Com efeito, *“No tocante ao valor de R\$ 3.875,00 (três mil, oitocentos e setenta e cinco reais) pago a título de entrada/sinal (taxa de corretagem), observa-se na cláusula contratual “4.1” (fl. 24) que o pagamento do sinal (arras) foi dado como entrada, ou seja, significou o princípio de pagamento do preço, que o compõe, tratando-se de verdadeiras arras confirmatórias. Com efeito, ao contrário do requerido pela demandada, não há que se falar na retenção das arras, pois não se trata das penitenciais, conforme disposto no artigo 418 do Código Civil, porquanto compunha o preço do imóvel, tendo, portanto, caráter confirmatório e, por isso, não pode ser determinada a sua retenção como penalidade à parte culpada pela rescisão contratual”* (e-fls. 113).

(e) Em relação aos juros moratórios e à correção monetária, é de rigor esclarecer que **“3. Os juros moratórios, na**

*hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, **devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor.** 4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, **a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso**” (STJ - REsp: 1988931 SP 2022/0061052-9, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 26/04/2022) (grifos nossos).*

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos do Autor, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Isto posto, por meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora