



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000394914**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1048138-96.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LOTEAMENTO FLAMBOYANT BADY BASSITT SPE LTDA, são apelados APARECIDO MACEDO (JUSTIÇA GRATUITA) e VERA LUCIA DE MIRANDA MACEDO (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Na parte conhecida, 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 Exmos. Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**MICHEL CHAKUR FARAH**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Apelação Cível nº 1048138-96.2023.8.26.0576

Apelante: Loteamento Flamboyant Bady Bassitt Spe Ltda  
Apelados: Aparecido Macedo e Vera Lucia de Miranda Macedo  
Comarca: São José do Rio Preto  
Juiz(a) de primeiro grau: Angelo Marcio de Siqueira Pace

Voto n. 6117

Ementa: Apelação – Rescisão de contrato prévio de compra e venda – Iniciativa do comprador – Sentença que determinou a devolução de 80% do preço pago – Insurgência da ré.

Pretensão para retenção de 25% do preço – Na contestação, ela pediu a retenção de apenas 20%, o que foi concedido na sentença - Ausência de interesse recursal da apelante, nesse ponto – Não conhecimento.

Juros da mora – Sentença que determinou a incidência a partir da citação – Desacerto – Subsunção da tese fixada no tema nº 1002, do STJ – Juros moratórios incidem apenas do trânsito em julgado – Provimento do apelo, nesse ponto .

Honorários advocatícios – Incidência do art. 86, parágrafo único, do CPC – Decaimento ínfimo do autor – Encargos da sucumbência a cargo da ré, exclusivamente.

Sentença parcialmente reformada – Na parte conhecida, dá-se parcial provimento ao apelo.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 212/218, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido, para: a) declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes (fls. 98/114) desde 24/10/2023 (deferimento da liminar suspendendo a

exigibilidade das prestações - fls. 59/60), tornando definitiva a antecipação de tutela concedida; b) condenar a requerida à devolução da importância equivalente a 80% dos valores despendidos pelos requerentes (incluindo a entrada, arras ou sinal), corrigida monetariamente de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir de cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Da quantia a ser paga, a parte ré poderá deduzir apenas eventuais débitos relativos a impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e demais taxas e despesas incidentes sobre o imóvel até o dia 24/10/2023 (deferimento da liminar suspendendo a exigibilidade das prestações - fls. 59/60).

Inconformada, a ré busca a reforma do pronunciamento judicial. Para tanto, alega que: (i) segundo a jurisprudência do STJ, é devida a retenção de 25% do preço pago; (ii) os juros da mora incidem apenas do trânsito em julgado, nos termos do tema 1.002, do STJ, e não da citação; (iii) cada parte deve arcar com os honorários de seus advogados, e as custas e despesas processuais rateadas em 50% para cada. Ao final, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões nas fls. 233/239.

É o relatório.

Com relação ao percentual de retenção, a apelante carece de interesse recursal. Na contestação (fls. 85, item b), ela pediu expressamente a retenção de 20% do preço pago, o que foi concedido na sentença. Por isso, ausente o interesse recursal, pelo que não conheço

da apelação nesse ponto.

No que toca ao termo inicial dos juros de mora, razão assiste à apelante.

O contrato prévio de compra e venda foi firmado em 09/04/2018, ou seja, antes de Lei nº 13.786 de 27 de dezembro de 2018. A rescisão contratual se deu por iniciativa do comprador.

Subsume ao caso, a tese fixada no tema nº 1.002, do STJ: *“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 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”*.

Aliás, na petição inicial, o autor requereu expressamente a incidência de juros de mora, somente do trânsito em julgado. Ao fixar a citação como termo inicial, a sentença, não só se distanciou da tese fixada pelo STJ em recursos repetitivos, como também incorreu em julgamento *ultra petita*.

Assim, nesse ponto, a sentença deve ser reformada, para determinar a incidência dos juros da mora, nos termos do art. 406, CC/02 (atual redação), a partir do trânsito em julgado (e não da citação).

Quanto aos honorários, o decaimento do autor foi ínfimo. O autor pediu na inicial a devolução de 80% do preço pago, com retenção de apenas 20%. Não consta na inicial pedido para devolução de comissão de corretagem, apenas da parcelas pagas.

A sentença, além dos 20% do preço (que não há



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

controvérsia entre as partes), autorizou a retenção de impostos e despesas sobre o imóvel até 24/10/2023. É nesse último ponto específico que houve decaimento do autor, manifestamente ínfimo, em comparação a tudo o que pediu na peça inicial.

Subsume, pois, o art. 86, parágrafo único, do CPC, de modo que a ré (apelante) arcará integralmente com os encargos da sucumbência. Nesse ponto, correta a sentença, que não merece nenhum reparo.

A sentença deve ser parcialmente reformada.

Pelo exposto, na parte conhecida, meu voto dá parcial provimento ao recurso, apenas para determinar a incidência de juros da mora, na forma do art. 406, CC/02, a partir do trânsito em julgado (tema nº 1.002, STJ).

**MICHEL CHAKUR FARAH**

**RELATOR**