



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000401286**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008806-33.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes LUCIA FERNANDA DA SILVA SANTOS e PAULO MANOEL DOS SANTOS, é apelado FELIPE SANTOS DIAS.

**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 sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Insurgência dos réus. Existência de distrato do compromisso de compra e venda que não atinge o interesse de agir dos compromissários compradores. Cláusulas do distrato que podem ser revistas. Precedentes deste E. Tribunal. Rescisão motivada por culpa do compromissário comprador. Retenção de 25% do valor que não comporta majoração. Pedido de abatimento do valor da condenação com as débitos do imóvel (valores de condomínio, IPTU e energia elétrica) que já fora determinado pela julgado vergastado. Recurso negado

### **Voto n. 32.030**

Cuida-se de recurso apelação interposto contra a r. sentença de fls. 95/101, proferida pelo MM Juiz José Alonso Beltrame Júnior, que julgou parcialmente procedente para condenar "os réus no pagamento da quantia de R\$19.383,11, atualizada a partir de março de 2019, acrescida de juros de mora. Quanto a estes, serão de 1% ao mês a partir da citação, e de acordo (os juros de mora) com taxa SELIC menos a atualização monetária, na forma do artigo 406, com a redação dada pela Lei n. 14.905/24, a partir da sua vigência (da Lei 14.905/2024). Em tendo a citação se verificado quando já vigente a Lei 14.905/24, corresponderão à taxa SELIC menos a atualização monetária. Caso a taxa legal (SELIC) apresente resultado negativo, será considerado percentual igual a zero para fins de cálculo dos juros de mora no período de referência (art. 406, § 3º do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 14.905/2024). Arbitro honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa. Ante a recíproca sucumbência (diante da redução expressiva dos juros), a verba será repartida em parte

*iguais entre os patronos das partes, sendo 5% ao patrono da parte autora e outro tanto aos patronos dos réus. Custas na proporção de 50% para cada parte. Sendo as partes beneficiárias da assistência judiciária gratuita, as verbas decorrentes da sucumbência somente poderão ser cobradas se demonstrada a cessação do estado de pobreza (art. 98, §3º, CPC)".*

Apelamos réus (fls. 104/111), pugnando, em síntese, pela manutenção do distrato firmado, não padecendo de qualquer abusividade.

Alternativamente, pede que, do valor a ser restituído ao autor, seja abatido os valores despendidos com as despesas de condomínio, ITPU e energia elétrica, R\$ 6.042,09.

Contrarrazões às fls.123/128

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento, adianta-se.

De início, não há que se falar em falta de interesse de agir do autor para o pedido de restituição.

Com efeito, a alegação de existência de distrato do compromisso de compra e venda não atinge o pressuposto

processual.

Vale acrescentar que o distrato, modalidade de contrato que extingui o compromisso de compra e venda, também pode ser revisto, inclusive no tocante à eventual abusividade das cláusulas nele impostas.

Portanto, a celebração de distrato, por si só, não fulmina o interesse de agir do compromissário-comprador.

Nesse sentido, veja os seguintes julgados deste E. Tribunal:

*“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. INTERESSE DE AGIR PRESENTE. 1. Compromisso de compra e venda para aquisição de unidade futura. Razões particulares da compromissária compradora que levaram à formalização de distrato. Alegação de abusividade no percentual de retenção pactuado. Revisão. 2. Interesse de agir presente. Admitida a aplicação do CDC ao caso em exame, também as cláusulas do distrato podem ser revistas pelo Judiciário para exame da sua legalidade. Precedentes STJ. 3. Admitida a resolução do contrato, as partes devem ser repostas ao estado anterior, com a intervenção judicial para afastar as cláusulas contratuais que coloquem o compromissário comprador em situação de extrema desvantagem. Retenção de 20% que se mostra suficiente para proporcionar a adequada reparação dos prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato e está de acordo com*

*aquele adotado pela jurisprudência da Câmara e do tribunal em casos semelhantes. Sucumbência invertida. 4. Termo inicial da correção monetária e forma de devolução (parcela única) corretamente fixados - 5. Recurso provido, em parte.” (Apel nº 1013177-80.2015.8.26.004 – 8ª Câm. Dir. Priv. – Rel. Des. Clara Maria Araújo Xavier – j. 28.01.2020).*

*“APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Pleito de devolução da diferença entre 90% dos valores pagos e a devolução já prevista em distrato – Sentença de improcedência – Insurgência da autora. I. PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA – Alegação de que o juízo 'a quo' invocou fundamento não debatido pelas partes no processo, qual seja, o tempo de ocupação do imóvel – Vício superado em sede recursal – Superação da nulidade que, ademais, aproveita à parte que a alega – Preliminar rejeitada. II. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR – Formalização extrajudicial do distrato que não obsta a impugnação da avença pela consumidora, sob a ótica das condições da ação – Presentes a necessidade e a utilidade do provimento pretendido – Preliminar rejeitada. III. REVISÃO DO DISTRATO – Revisão de cláusula abusiva de distrato à luz da legislação consumerista – Possibilidade, em tese – Caso concreto, entretanto, em que a compradora originalmente pediu a imposição à vendedora de obrigação de assinar distrato prevendo restituição de 90% dos valores pagos, mas em seguida, após o ajuizamento e antes da citação, firmou o distrato nos termos propostos pela vendedora, subsequentemente emendando a inicial para impugnar o ato – Compradora que é advogada atuando em causa própria – Hipossuficiência que não se constata, desautorizando a*

*revisão do distrato – Alegação de que o distrato foi firmado para prevenir cobranças – Descabimento – Suspensão de exigibilidade que poderia ter sido requerida a título de tutela de urgência – Hipótese concreta em que deve prevalecer a força obrigatória dos contratos – Sentença de improcedência mantida, por fundamento diverso. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apel nº 1026121-16.2015.8.26.0554 – 9ª Câ. Dir. Priv. – Rel. Des. Manoel Ribeiro – j. 03.12.2019).*

No mérito, é certo que, ainda que se reconheça a culpa do promissário-comprador pela rescisão do negócio, a restituição dos valores pagos é devida, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo promissário vendedor a título de cláusula penal.

Esse é o entendimento da Súmula nº 1 deste E. Tribunal: “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.”.

Dessa forma, reputa-se razoável a retenção de 25%, o qual se mostra adequado para a hipótese dos autos, e não se revela exagerado, considerada a importância paga pelo autor.

Sobre o tema o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: “A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de

*imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.” (AgRg no REsp n.º 807.880/DF. Rel. Min. Raul Araújo – j. 19.04.2016).*

E também desta E. Tribunal:

*“Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato c.c. Indenização – Cerceamento de defesa não verificado – Provas requeridas que não se mostravam pertinentes à análise da lide – Culpa do comprador – Rescisão contratual – Aplicação das Súmulas 1 e 2 deste E. Tribunal – Retorno das partes ao 'status quo ante' – Direito de retenção de 10% sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais que é adequado a indenizar as despesas operacionais tidas com a venda – Juros de mora em caso de rescisão motivada por culpa do comprador que incide a partir do trânsito em julgado da decisão – Regras civis sobre sinal (CC 418 e 420) não prevalecem sobre regras consumeristas de proibição de desvantagem exagerada e perda total do valor pago (CDC 51 IV e 53) – Perda das arras que se mostra abusiva – Taxas condominiais que só podem ser imputadas aos compradores após a*

*entrega das chaves – Recurso parcialmente provido.* (Apelação nº 1011728-51.2018.8.26.0564, Rel. Des. Luiz Antônio Costa – j. 06.02.2019).

Em arremate, carecem os réus apelantes de interesse recursal quanto aos pleito de "Abater os valores despendidos com as despesas de condomínio, IPTU e energia elétrica", uma vez que o julgado já realizou o seu abatimento, no valor de R\$8.000,00.

Com efeito, da simples operação matemática de subtração, extrai-se que o valor condenatório de **R\$19.383,11** é resultado da retenção dos 25% e dos abatimentos das despesas do imóvel e valor já devolvido à ex-esposa do autor:

R\$53.338,00 (valor total pago) – 25% (R\$13.334,50)  
– R\$8.000,00 (valores de condomínio, IPTU e energia elétrica) –  
R\$12.620,39 = **R\$19.383,11**

Logo, a sentença não comporta qualquer reparo, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos e mais estes.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso e, nos termos do artigo 85,§11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos ao patrono do autor para 12% sobre o valor atualizado da causa, observado a gratuidade.

**Maria de Lourdes Lopez Gil**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Relatora**