



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404298

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 1008551-09.2024.8.26.0196/50000, da Comarca de Franca, em que é embargante JFD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.ME, é embargada BRUNA CARLA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Rejeitaram os embargos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47285

EDECL. Nº: 1008551-09.2024.8.26.0196/50000

COMARCA: FRANCA

EBTES.: JFD EMPREEDNIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

EBDO.: BRUNA CARLA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA)

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausência de omissão, contradição e obscuridade no acórdão embargado
– Propósito de rejugamento do recurso – Inadmissibilidade
– Embargos rejeitados. *

Trata-se de embargos de declaração interpostos de acórdão de fls. 249/270 que não conheceu do recurso da autora e deram provimento em parte ao recusa da ré.

Insurge-se a empresa embargante, alegando a ocorrência de contradição e omissão do acórdão embargado no tocante à aplicação do artigo 32-A da Lei 13.786/2018. Afirma que *“Sobre as arras, o fundamento do v. acórdão para justificar a pretensão da Embargante foi o disposto no artigo 417 do Código Civil, mas nada dispôs sobre o previsto no artigo 32-A, II da lei 13.786/2018 (lei específica e posterior que prevalece sobre o Código Civil, por sinal), resultando, assim, em evidente omissão”*. Pugna pelo acolhimento dos embargos sanando as omissões e contradições.

É o relatório.

VOTO.

Rejeitam-se os embargos de declaração.

Os embargos de declaração não se enquadram em nenhuma das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC.

Embargos declaratórios destinam-se a sanar contradição, obscuridade, omissão ou erro material do julgado, de forma a aperfeiçoar ou complementar a prestação jurisdicional.

O acórdão embargado foi assim fundamentado:

“Não se conhece do recurso de apelação da autora, por

deserto.

Nos termos do art. 1.010, §3º, do CPC, cabe ao relator realizar o exame de admissibilidade do recurso interposto.

Em comentário ao referido dispositivo legal, anotam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery: “Juízo de admissibilidade: Ao relator, na função de juiz preparador de todo e qualquer recurso do sistema processual civil brasileiro, compete o juízo de admissibilidade do recurso. Deve verificar se estão presentes os pressupostos de admissibilidade (cabimento, legitimidade recursal, interesse recursal, tempestividade, preparo, regularidade formal e existência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer). Trata-se de matéria de ordem pública ao relator examiná-la de ofício” (Código de Processo Civil Comentado: 16ª ed., RT, 2016, p. 1977).

Especificamente sobre o recurso de apelação, regra o art. 1.007, caput, do CPC: “No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção”.

O preparo visa custear as despesas pelo processamento do recurso, cuidando-se de requisito extrínseco de admissibilidade recursal, pena de preclusão consumativa, com a consequente pena de deserção (art. 1007 do NCPC).

A propósito jurisprudência do STJ e do TJSP:

“Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, haverá a intimação da parte para a complementação do preparo somente quando o recolhimento das custas processuais ou do porte de remessa e retorno se der a menor, de forma insuficiente, e não quando ausente o pagamento de uma das guias, hipótese dos autos. Precedentes: AgRg no Resp 1243317/SC, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 14/4/2014, AgRg no AREsp 90.458/RS, Rel. Ministro Napoleão Nunes Mais Filho, Primeira Turma, DJe 18/4/2012.

“Na forma da jurisprudência do STJ, se “o art. 511, caput, do CPC estabelece que “no ato de interposição do recurso o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo, inclusive porte de remessa e de retorno, sob pena de deserção”, o recorrente deve, mutatis mutantis, fazer prova da dispensabilidade de seu recolhimento, quando beneficiário da justiça gratuita. Afinal, o preparo, ou mesmo a sua dispensa, constitui requisito de admissibilidade do recurso, pelo que sua falta implica em negativa de seguimento. O que se admite, evidentemente, é que o relator do recurso busque suprir essa falta do recorrente, identificando no processo se o recorrente faz jus à benesse legal ou não, uma vez que não é sua essa tarefa” (STJ, AgRg nos EAREsp 188.231/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, CORTE ESPECIAL, DJe de 19/08/2013). Em igual sentido: STJ, AgRg nos EREsp 1.099.768/RJ, Rel. Ministra ELIANA CALMON, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe de 05/10/2009; EDcl no AgRg nos EAREsp 221.303/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, CORTE ESPECIAL, DJe de 27/03/2014.” (AgRg no AREsp 261520/SC, Rel. Min. ASSUETE MAGALHÃES, 2ª T., DJ 25/11/2014, DJe 03/12/2014).

PROCESSUAL CIVIL. Hipótese em que a parte, a despeito

de específica intimação para complementar o preparo atualizado, recolheu quantia insuficiente. Preclusão consumativa a inviabilizar a "complementação da complementação". Deserção operada, a prejudicar o adesivo. Inteligência dos arts. 997, § 2º, III, c.c. 1.007, § 2º, do CPC. Precedentes do STJ e desta Corte. Apelação e adesivo não conhecidos. (TJSP; Apelação Cível 1017280-47.2022.8.26.0405; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

Apelação Cível. Transporte aéreo. Ação de indenização. Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Preparo recolhido de forma insuficiente. Oportunidade para regularização concedida. Não atendimento. Inércia que impõe o reconhecimento da deserção. Apelante que assumiu o risco de sua desídia quando protocolizou petição com o pedido de reconsideração fora dos 5 dias concedidos para recolhimento do preparo. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1049359-36.2023.8.26.0602; Relator (a): Hélio Nogueira; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

No caso, a apelação da requerente é deserta, por falta de recolhimento tempestivo da complementação do preparo de forma, de acordo com a decisão monocrática da relatoria que intimou a apelante nos seguintes termos:

“Assim, providencie o advogado o recolhimento do valor do preparo em dobro, sob pena de deserção, no prazo de cinco dias. (artigo 1007, parágrafo 4º, do CPC).” (fls. 268).

Deflui dos autos que a referida decisão judicial foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico no dia 12.11.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente, ou seja, 13.11.2024 (fl. 269).

Em 25 de novembro de 2024 foi certificado o decurso do prazo sem qualquer manifestação da parte (fls. 246).

Patente a ausência de requisito extrínseco de admissibilidade recursal, diante da ausência de recolhimento correto e tempestivo do preparo recursal, fato que acarreta a deserção do apelo da autora, nos termos do art. 1.007 do CPC.

Ao recurso da ré dá-se parcial provimento.

Aplica-se o CDC ao caso, tendo em vista que a compromissária compradora autora e a compromissária vendedora ré se amoldam aos conceitos de consumidores e fornecedora (artigos 2º e 3º do CDC).

As partes celebraram, em 01/02/2021, contrato de compromisso particular de compra e venda do lote 25, quadra 05, no Residencial Quinta D'Aurora, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Franca/SP, no valor de R\$157.349,80 (cento e cinquenta e sete mil trezentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos), para pagamento em 1 parcela de R\$14.154,40 (quatorze mil cento e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos) e mais 180 parcelas no valor de R\$ 795,53 (setecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e três centavos) (fls. 29/51)

A compromissária compradora autora quitou as arras e o

valor de 40 prestações contratadas (fls. 124/125).

Não há qualquer impedimento para que a compromissária compradora autora desistisse do negócio jurídico, com a consequente rescisão do contrato. Não sendo culpada a promitente vendedora ré, todavia, tem direito a retenção de valores (súmulas 1 e 3 do TJSP).

“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.”

Na espécie, ocorrendo a rescisão contratual por culpa da compromissária compradora autora, admite-se a retenção de percentual do preço pela vendedora ré, com a restituição parcial dos valores pagos.

Tranquila a jurisprudência do STJ no sentido da possibilidade de devolução parcial dos valores pagos, na hipótese de culpa do comprador, em julgamento submetido ao regime instituído pelo artigo 543-C do CPC/73:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata 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. 2. Recurso especial não provido. (Resp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

O STJ editou a Súmula 543 a respeito: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata 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.”

No entanto, a retenção não pode acarretar a perda integral dos valores pagos ou retenção abusiva, nos termos dos artigos 51, II, IV e 53, caput do CDC, devendo ser suficiente para cobrir as despesas com a venda e administração do imóvel.

A compromissária compradora autora quitou as arras e 40 prestações contratadas, totalizando R\$39.465,8 (trinta e nove mil quatrocentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos) (fls. 124/125), considerando-se de fato razoável a retenção pela ré apelante da porcentagem de 20% do total pago pela autora, dentro dos parâmetros fixados pela jurisprudência do STJ e do TJSP, não havendo justificativa para não observação do referido percentual, em consonância com a r. sentença apelada, desprovendo-se o recurso.

Neste sentido, precedentes do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉS. 1. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Precedentes. 2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1809838/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 30/08/2019)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. "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" (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ). 3. O Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp 1388755/SC, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, 4ª TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 07/05/2019)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO). PARÂMETROS DE

RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).* 2. *A jurisprudência desta Corte consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), de acordo com as circunstâncias do caso concreto.* 3. *A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).* 4. *Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1688214/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 12/03/2018)*

Sem pertinência a pretensão da ré apelante visando a retenção do valor pago pela autora a título de sinal (arras).

Reza o art. 417 do CC: “Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal”.

O valor pago a título de sinal (arras) possui natureza confirmatória do negócio jurídico, representando princípio de pagamento voltado a confirmar a intenção do promissário comprador formalizar o contrato, integrando seu preço total do negócio, motivo pelo qual também devem ser restituídas aos promissários compradores autores, sob pena de enriquecimento sem causa afrontando o princípio da boa-fé objetiva, desprovendo-se o recurso.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão *pleiteada pelo comprador Loteamento -Devolução de parcelas pagas Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção de 20%, a título de remuneração pelas despesas administrativas Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal - Quantia que se mostra suficiente - Arras - Retenção Descabimento Natureza confirmatória Taxa de fruição - Não incidência Ausência de posse efetiva - Fixação do termo da rescisão do contrato, para fins de incidência dos encargos sobre o imóvel, que deve ser a data da citação - Juros moratórios a partir da citação - Não cabimento - Inexistência de mora anterior da vendedora - Aplicação dos juros a partir do trânsito em julgado - Precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça - Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1005421-19.2019.8.26.0541; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/02/2021; Data de Registro: 12/02/2021)*

APELAÇÃO. *Compromisso de compra e venda de imóvel. Loteamento. Rescisão. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Impossibilidade de rescisão contratual em razão de alienação fiduciária dada como garantia. Descabimento. Entendimento do art. 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90). Direito de retenção. Manutenção do percentual a ser retido em 20% (vinte por cento). Pertinência. Valor suficiente e adequado à*

reparação das despesas presumidamente assumidas pela incorporadora. Indenização por fruição pelo período de inadimplência confessa até a data da desocupação. Cabimento. Privação indevida de uso de bem frugífero. Percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Precedentes. Arras/Sinal. Natureza in casu confirmatória. Hipótese de adiantamento do preço. Integração dos valores despendidos a este título para fins de repetição e retenção que se impõe. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Participação conjunta dos requeridos na cadeia de fornecimento de produtos ou serviços, nos termos do art. 7º, parágrafo único do CDC. Sentença parcialmente reformada. Recurso da RECANTO DOS PÁSSAROS PARCIALMENTE PROVIDO, recurso da GAIA DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005324-30.2019.8.26.0408; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ourinhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2021; Data de Registro: 11/03/2021)

A pretendida retenção do percentual de 0,75% ao mês sobre o valor do contrato pelo tempo da posse, relativa à taxa de fruição, não comporta acolhimento, desprovido-se o recurso.

Embora a compromissária compradora autora entrou na posse precária do lote, incumbia à ré apelante comprovar o seu uso efetivo para construção, realização de benfeitorias ou obtenção de proveito econômico pela ré apelante, prova esse não produzida (art. 373, II, do CPC e art. 6º, VIII, do CDC).

Não se comprovando, ônus da prova que era da ré, que de fato ocorreu o uso e gozo do lote pela compromissária compradora autora, é descabida a cobrança ou retenção de valores relativos à taxa de fruição e ocupação, desprovido-se o recurso.

Nesse sentido:

RESCISÃO CONTRATUAL Instrumento de Compra e venda - Pedido de rescisão pelo adquirente por impossibilidade de continuidade do pagamento das prestações - Pretensão da requerida em retenção das arras e de 30% dos valores já pagos - Percentual de 25% mantido tal como determinado na sentença - Impossibilidade de retenção das arras por serem compensatórias e assim integrarem o preço - Descabimento de fixação de taxa de fruição por se tratar de lotes de terreno sem edificação Tributos e taxas que são de responsabilidade do autor até devolução do bem - Prestações que devem ser corrigidas monetariamente desde o desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado da decisão pois a rescisão se deu por culpa do autor-adquirente - Redução da verba honorária - Recurso parcialmente provido (TJSP;Apelação Cível 1002375-23.2018.8.26.0358; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 2ª Vara; Data do Julgamento: 14/06/2019; Data de Registro: 14/06/2019)

COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE. DIREITO DE RETENÇÃO DA VENDEDORA. Insurgência da ré em face da sentença de procedência parcial. Rescisão do contrato por culpa dos compradores. Direito de retenção da vendedora. Possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas. Precedentes do STJ. Não aplicação retroativa 13.786/2018, em

observância ao ato jurídico perfeito. Sentença que fixou um percentual de pouco mais de 20% (vinte por cento) sobre as quantias pagas, já incluindo as arras. Percentual adequado para cobertura dos prejuízos da apelante. Retenção sugerida pela apelante que implicaria uma perda de mais de 40% das quantias pagas. Abusividade. Pedido de retenção de corretagem e abatimento dos impostos incidentes sobre o imóvel (IPTU, energia elétrica e água). Falta de interesse da parte. Corretagem, apesar de não comprovada, foi incluídas nas arras, integrante da retenção autorizada na origem. Sentença clara quanto à possibilidade, ainda, de abatimento de despesas com IPTU, água e luz. Taxa de fruição. Não cabimento. Lote sem benfeitorias e inexistência de efetiva ocupação. Devolução de valores em parcela única (Súmula 02 do TJSP). Reforma da sentença, apenas para que a correção monetária inicie-se a partir do desembolso e os juros de mora a contar do trânsito em julgado. Sucumbência recursal da apelante. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1002654-77.2018.8.26.0400; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2019; Data de Registro: 22/05/2019)

Não comporta provimento a pretensão de parcelamento do valor total a ser restituído aos compromissários compradores autores.

A rescisão do contrato produz efeitos ex tunc, cabendo à compromissária vendedora requerida devolver os valores pagos em parcela única.

A questão encontra-se sedimentada em jurisprudência pela súmula nº 2 do TJSP e súmula 543 do STJ.

Súmula nº 2 do TJSP: “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 543 do STJ: “Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata 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”.

Haveria patente abusividade na restituição de forma parcelada dos valores pagos pela autora, tendo em vista que a compromissária vendedora ré recuperará de plano o imóvel, podendo revendê-lo imediatamente, postergando-se o retorno das partes ao estado quo ante, na medida que a autora somente receberia futuramente a devolução dos valores pagos, em prejuízo exclusivo dos consumidores autores, em violação ao art. 51, IV e §1º, do CDC.

Nesse sentido:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES - PRINCÍPIO DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ - AUSÊNCIA DE DISPOSIÇÃO NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL ATUAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - CABIMENTO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - ARRAS COM CARÁTER CONFIRMATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE

DE RETENÇÃO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL E QUE DEVE SER FEITA POR MEIO DE PARCELA ÚNICA, SENDO VEDADO O PARCELAMENTO – ENUNCIADO DA SÚMULA Nº 02 DESTE E. TJ E ENUNCIADO DA SÚMULA Nº 543 DO C. STJ - RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1011225-77.2021.8.26.0482; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/09/2024; Data de Registro: 02/09/2024)

Compromisso de venda e compra de lote. Parcelamento de solo urbano. Rescisão do contrato. Culpa dos compradores. inadimplemento em decorrência do provedor da família ter falecido. pedido pelos autores de rescisão do contrato ante a impossibilidade de arcar com as parcelas. autores que tentaram a rescisão de forma amigável, mas não obtiveram sucesso. Contrato que prevê o cancelamento do registro pelo inadimplemento e a restituição de todo o valor pago se quitado mais de 1/3 das parcelas. Restituição integral devida. contrato que não previu cláusula penal. réus que não propuseram reconvenção no intuito de cobrar o que lhe era devido. Devolução do valor que deve ocorrer em parcela única nos termos da Súmula 2 do TJSP. Sentença mantida. A r. sentença deve ser mantida, pois os réus não comprovaram nos autos que fizeram pedido reconvenicional, requerendo o que de direito. Os autores pleitearam a rescisão do contrato, pois não possuem condições de quitar as parcelas remanescente do contrato, tendo em vista que o provedor da família faleceu. O inadimplemento dos autores restou configurado nos autos com a afirmação de que pararam de pagar as parcelas a partir de novembro de 2021. A restituição do valor integral das parcelas decorre do disposto na cláusula 11ª do contrato. Devolução que deve ocorrer de forma única, conforme súmula 2 do TJSP. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1006469-71.2022.8.26.0132; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024)

Apelação Compra e venda de imóvel Rescisão por opção dos compradores Sentença de procedência parcial, que resolveu o contrato e determinou a devolução de 80% de todo valor pago pelos compradores, salvo por eventuais valores devidos a título de IPTU, inadimplidos - Irresignação da ré, que pretende a incidência de "taxa de ocupação/fruição", majorar a retenção total de 20% para 30%, efetuar a devolução de maneira parcelada, reter valores pagos a título de IPTU, água, luz e juros de mora e alteração das disposições sucumbenciais Cabimento parcial - Indevida taxa de ocupação Lote não edificado Precedentes do C. STJ Retenção estipulada em patamar razoável (20%) Devolução em parcela única decorre da restituição das partes aos respectivos "status quo ante" Contrato celebrado antes da vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) - Valores pagos a título de IPTU, água, luz, juros de mora e outras despesas alheias ao preço do imóvel não devem ser restituídas Verba sucumbencial que deve ser calculada com base no proveito econômico obtido pelos autores Gratuidade da justiça suspende a exigibilidade dos honorários sucumbenciais, até que se prove alteração da capacidade econômica do devedor Ré resistiu ao pedido autoral, dando azo à sucumbência - Sentença reformada Apelo parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024)

Conforme referido, a restituição dos valores pagos pelos autores deve ocorrer em parcela única.

Assim, cabe à compromissária vendedora ré restituir em parcela única o percentual de 80% dos valores pagos pela compromissária compradora autora em parcela única para que ocorra a reintegração da posse.

Nesse sentido:

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel (lote). Resolução imotivada a pedido do compromissário comprador. Alegação de incompetência absoluta em razão de cláusula de arbitragem. Desacolhimento. Em conformidade com o art. 51, inciso VII, do CDC, são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que determinem utilização compulsória de arbitragem. Julgamento extra petita ou ultra petita. Inocorrência. Em que pese a ausência de pedido expresso, a declaração de nulidade das cláusulas configura corolário lógico do pedido principal e da fundamentação apresentada. Cerceamento de defesa. Alegação de inversão tácita do ônus da prova. Inocorrência. Sentença não inverteu o ônus da prova. Ausência de discussão fática. Partes divergem apenas sobre a questão de direito. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Incidência do art. 32-A da Lei 6.766/1979. Liquidação. Cláusula penal desproporcional ao prejuízo da vendedora, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, na forma dos arts. 51, incisos II e IV e 53 do CDC. Adequação do valor da cláusula penal (art. 413 do CC) à intensidade do descumprimento, considerando as prestações já pagas e o valor do contrato. Retenção autorizada, conforme orientação da Câmara, no percentual de 20% dos valores pagos pelo comprador. Questão relativa ao IPTU não foi objeto da inicial, da contestação nem da r. sentença, não podendo ser analisada no recurso. Restituição deve ser feita em parcela única, mantendo-se a determinação para que a reintegração de posse fique condicionada a devolução dos valores pela requerida. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000166-16.2023.8.26.0420; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paranapanema - Vara Única; Data do Julgamento: 08/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024)

Por fim, com relação à taxa de corretagem assiste razão a apelante ré.

De acordo com o contrato firmado pelas partes a comissão de corretagem, no valor de R\$ 3.538,60 (três mil quinhentos e trinta e oito reais e sessenta centavos), é de responsabilidade da promitente compradora (fl. 35). Conforme Tema 938 julgado pelo STJ, não há abusividade na transferência de pagamento da taxa de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária ao promitente comprador.

Nesse sentido, em caso de rescisão contratual por culpa do compromissário comprador é devida a retenção da taxa de corretagem

discriminada em contrato.

Nesse sentido são os precedentes deste Tribunal:

**APELAÇÃO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE.
INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 9.514/97** Considerando que a credora fiduciária se concentra na mesma pessoa jurídica que comercializou o imóvel e de que não há intervenção de terceiros na transação, evidencia-se a descaracterização do instituto da alienação fiduciária, de modo que não há que se falar em aplicação da Lei nº 9.514/97 e sim do Código de Defesa do Consumidor. **CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI DO DISTRATO CONFLITO APARENTE DE NORMAS APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR** A Lei nº 13.786/2018, ao não revogar expressamente a Lei nº 8.078/90, não se sobrepõe a esta, de acordo com disposição expressa do artigo 2º, §2º, do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) **PERCENTUAL DE RETENÇÃO** O consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça. De modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta Câmara em casos análogos, deve-se fixar o percentual em 20%, a título de retenção das quantias já pagas, pois tal montante se mostra suficiente para cobrir os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, não havendo que se falar, assim, em qualquer outro tipo de compensação **CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA** Em caso de rescisão contratual por iniciativa do consumidor, a respeito da quantia a ser devolvida, a correção monetária é devida a partir de cada desembolso e os juros de mora correm a partir do trânsito em julgado. **TAXA DE FRUIÇÃO IMÓVEL NÃO OCUPADO** **DESCABIMENTO** Embora se entenda que a taxa de fruição pode ser arbitrada de forma separada ao percentual de retenção de quantias já pagas pelo consumidor, o Colegiado tem sistematicamente entendido pelo seu não cabimento caso se trate de lote sem acessão ou benfeitoria, isto é, que não foi efetivamente ocupado pelo autor. **TAXA DE CORRETAGEM** Conforme decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema 938), as despesas de corretagem, desde que informadas aos compradores, no momento da celebração do contrato, são de responsabilidade destes. No caso dos autos, a retenção da taxa de corretagem é devida, pois há previsão contratual, além de que o valor foi destacado do preço do imóvel. **DEVOLUÇÃO DO RESTANTE EM PARCELA ÚNICA** Descontado o valor referente ao percentual de retenção e da comissão de corretagem, o restante deve ser devolvido à requerida em parcela única, conforme reiterada jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça. **ÔNUS SUCUMBENCIAL** Diante da sucumbência mínima da autora, deverá a requerida arcar, de forma exclusiva, com o ônus da sucumbência, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1006876-90.2021.8.26.0624; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Sentença de parcial procedência. Irresignação das requeridas Momentum e Pick Money. Acolhimento em parte. Operações de compra e venda do lote, financiamento imobiliário e alienação fiduciária em garantia dos direitos aquisitivos que se deram simultaneamente. Cadeia negocial havida com o fito de afastar a aplicação da norma consumerista e o direito de rescisão da avença. Abusividade constatada. Incidência do CDC e das normas aplicáveis aos compromissos de compra e venda que se impõe. Inteligência do art. 51, IV, do CDC e Súmula nº 01, deste Tribunal de Justiça.

Rescisão contratual mantida. Precedentes desta Câmara. Comissão de corretagem devidamente discriminada e que comporta retenção. Tese firmada no julgamento do Tema 938, pelo STJ. Juros de mora que incidem a partir do trânsito julgado, quando a rescisão contratual se dá por culpa do comprador, como no presente caso. Inteligência do REsp nº 1740911/DF (Tema nº 1.002 STJ). Sentença reformada em parte. Recursos parcialmente providos. (TJSP; Apelação Cível 1010983-77.2022.8.26.0161; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Pedido de declaração de rescisão de contrato cumulado com indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Desequilíbrio contratual decorrente da variação do IGPM e da pandemia do COVID-19. Descabimento. Ausência de óbice à aplicação do IGPM. Índice livremente pactuado entre as partes. Contrato firmado meses após o decreto do estado pandêmico. Cobranças regulares. Precedentes. Rescisão contratual por iniciativa do comprador. Possibilidade. Contratos celebrados sob a égide da Lei 13.786/2018. Arras confirmatórias que não admitem retenção. Entendimento do STJ. Precedentes desta Colenda Câmara. Devolução dos valores pagos com autorização de retenção de 20% das parcelas pagas que se mostra adequada ao caso concreto. Responsabilidade dos adquirentes pelo pagamento das taxas e impostos incidentes sobre o imóvel. Encargos referentes ao período anterior à entrega das obras de infraestrutura que são de responsabilidade da vendedora. Possibilidade de retenção de valores eventualmente inadimplidos a esse título que dependem da prova da efetiva imissão do comprador na posse. Precedentes. Comissão de corretagem informada em contrato (Tema 938 do C. STJ). Impossibilidade de devolução. Danos morais. Inocorrência. Pagamento parcelado previsto na Lei 13.786/18, aplicável à hipótese. Atualização monetária. Termo inicial de cada desembolso, aplicação da Tabela Prática deste Tribunal. Débito judicial. Incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Sentença reformada. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1004749-93.2023.8.26.0533; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Por tais fundamentos, não se conhece do recurso da autora e dá-se parcial provimento ao recurso da ré, apenas para determinar a retenção também do valor da corretagem, mantida no mais a r. sentença apelada.”

Data vênia, não há qualquer omissão, contradição ou obscuridade a ser sanada no acórdão embargado, tendo o presente recurso nítido caráter infringente, visando, na verdade, o re julgamento do recurso, inadmissível em embargos de declaração.

O acórdão embargado foi claro ao expor a aplicação do artigo 32-A da Lei e os motivos da impossibilidade de retenção das arras como pretendia a embargante. O Acórdão embargado também foi claro acerca da taxa relativa ao tempo de fruição levando em consideração que se trata de lote sem qualquer construção ou benfeitoria.

Com relação à Lei 73.786/2018, tal diploma normativo alterou a lei da resolução do contrato por inadimplemento, que foi aplicada ao caso em tela já devidamente atualizada de acordo com as leis posteriores que a alteraram, incluindo a Lei 73.786/2018. Assim, não há que se falar em não aplicação da lei mencionada pelo embargante.

O aresto encontra-se suficientemente fundamentado e amparado em jurisprudência do STJ e TJSP a corroborar o entendimento adotado por esta Turma Julgadora.

Todos os temas alegados no presente recurso foram analisados e apreciados, não cabendo a oposição de embargos por simples insatisfação com o resultado do recurso.

Nesse contexto, não pode ser considerado omissivo, contraditório ou obscuro o acórdão pelo simples fato de não haver identidade entre o entendimento adotado pelo colegiado e o defendido pela embargante, devendo a recorrente manifestar o seu inconformismo em recurso adequado e não em embargos de declaração.

A decisão deve conter fundamento jurídico e não, obrigatoriamente, fundamentação legal, bastando, pois, que a matéria seja examinada, apontando-se os fundamentos adequados, a fim de que cumpra o seu objetivo.

É o que estabelece o art. 1.025 do CPC: ***“Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade”.***

Para fins de interposição de recursos aos tribunais superiores, a violação à determinada norma ou dissídio sobre sua interpretação não requer, necessariamente, que tal dispositivo tenha sido expressamente mencionado no acórdão de origem.

“O órgão judicial, para expressar sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achar suficiente para a composição do litígio” (AgRg 169.073/SP, Min. José Delgado, Primeira Turma, DJU 17/08/1998).

Sobre o tema, jurisprudência do STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Artigo 535 do Código de Processo civil – Não há que se falar em obscuridades ou omissões no julgado – Pretensão de reforma com efeito infringente – Impossibilidade através do recurso eleito – Desnecessária a citação de todos os dispositivos legais invocados pelas partes – Prequestionamento – Embargos rejeitados. (Embargos de Declaração n. 167.200-5 – São Carlos – 9ª Câmara de Direito Público – Relator: Yoshiaki Ichihara – 17/04/2002);

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Inocorrência - Juiz que não está obrigado a responder a todas as alegações das partes - Motivos suficientes para fundamentação apresentados - Embargos rejeitados. (Embargos de Declaração nos Embargos Infringentes n. 213.939-2 - São Paulo - Relator: Brenno Marcondes – 01/11/94).

Por tais fundamentos, **rejeitam-se os embargos de declaração.**

**FRANCISCO GIAQUINTO
RELATOR**