



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000405698

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001353-09.2023.8.26.0372, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante ESTIGMA DE OURO COMERCIAL E IMOBILIARIA LTDA, são apelados ALEXANDRE MIRANDA SANTOS e ANDRESSA CRISTIANE DOS SANTOS BARBOSA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente a advogada Natalia Campos de Melo, OAB/SP 451.177", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Nº 1001353-09.2023.8.26.0372

Apelante: Estigma de Ouro Comercial e Imobiliária Ltda

Apelados: Alexandre Miranda Santos e Andressa Cristiane dos Santos Barbosa

Comarca: 1ª Vara Cível do Foro de Monte Mor

Magistrado(a): Gustavo Nardi

Voto nº 6032

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE IPTU. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RELAÇÃO DE CONSUMO CONFIGURADA. ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL OBJETO DE LOTEAMENTO. NULIDADE DO ADITIVO. INOCORRÊNCIA. DEVER DE INFORMAÇÃO OBSERVADO. PARTES QUE A ELE ANUÍRAM SEM RESSALVAS. ADITAMENTO VÁLIDO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL MANTIDA. PERCENTUAL CONSIDERADO RAZOÁVEL PELA JURISPRUDÊNCIA E CONSOANTE O PRECONIZADO PELO ARTIGO 32-A, INCISO II, DA LEI 6766/79. IPTU. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR ATÉ À ENTREGA DO IMÓVEL AOS APELADOS EM 23.11.2022. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. EXIGIBILIDADE APENAS NO CASO DE POSSE EFETIVA DO COMPROVADOR, NÃO INCIDÊNCIA NO CASO DE COMPRA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO. RESTITUIÇÃO AOS APELADOS DO PERCENTUAL CORRESPONDENTE A 75% DOS VALORES PAGOS, ATUALIZADOS DESDE O DESEMBOLSO E COM JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ESTIGMA DE OURO COMERCIAL E IMOBILIÁRIA LTDA, nos autos da ação de ação de resolução contratual com devolução de quantias pagas e devolução dos

valores pagos a título de IPTU, contra a r. sentença de fls. 119/124, da qual adoto o relatório, cujo dispositivo segue *in verbis*: ***“Ante o exposto, e por tudo o mais que dos autos consta, confirmo a tutela de urgência concedida e JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de DECRETAR A RESCISÃO do contrato celebrado pelas partes e CONDENAR a requerida: I) a restituir aos autores as parcelas de IPTU pretéritos à efetiva entrega do imóvel comprovadamente pagos por ela, a serem apurados em sede de cumprimento de sentença; II) e restituir aos autores em parcela única 80% dos valores pagos pelos requerentes, atualizados desde o desembolso e com juros de mora desde a citação. Diante da sucumbência, arcará a parte requerida com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da outra parte, os quais fixo em 10% do valor da condenação. Com o trânsito em julgado, e nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe. P.I.C.”***

Em suas razões recursais, sustenta a apelante a validade do termo aditivo contratual, porque tiveram os apelados a oportunidade de o analisar, aplicando-se ao caso concreto o princípio do *pacta sunt servanda*. Ademais, tiveram plena ciência da troca do índice de correção monetária e do novo prazo para a entrega do empreendimento, cuja informação constou do documento. O documento foi celebrado em comum acordo entre as partes, conforme lei vigente ao seu tempo de constituição, não tendo a natureza puramente potestativa, veda pelo artigo 122 do Código Civil, porque originada da vontade de ambas as partes. Logo, parte-se do princípio de que tinha plena ciência do que estavam assinando, não sendo crível que não tenham lido o teor do documento firmado, tanto que a ele aderiram. Portanto, não há que se falar em anulação de qualquer cláusula, porque firmado sob os princípios da autonomia da vontade, do consensualismo, da boa-fé; da força obrigacional e do *“pacta sunt servanda”*.

A revisão ou rescisão contratual é excepcional, podendo ser levantada a questão somente quando ocorram imprevistos ou

acontecimentos extraordinários, de modo a desequilibrar o contrato, aplicando-se, então a chamada Teoria da Imprevisão, a qual visa proteger o bem comum, o equilíbrio contratual, a igualdade entre as partes e a preponderância do interesse social sobre o particular.

Logo, os apelados não podem agora, em verdadeiro *venire contra factum proprium*, desdizerem o que disseram e se beneficiarem da própria torpeza e alegar a abusividade de cláusulas contratuais às quais aderiram livremente.

O termo aditivo obedece ao quanto disposto no Código de Defesa do Consumidor. No entanto, não há qualquer fundamento legal que obrigue o apelante a limitar o índice de correção monetária do contrato em benefício exclusivo dos consumidores e arcar com os custos econômico da troca. Ofereceu-se a limitação por mera liberalidade, porque haveria benefícios para ambas as partes, de forma equilibrada, uma vez que houve aumento expresso do IPG-M no período da pandemia, bem acima de outros indexadores. O seu acumulado em 2021 foi de 23,14% e no ano de 2022 de 17,78%, bem por isso, o Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante, em inúmeras ocasiões recusou a pretensão de substituição do índice pactuado, por entender que os efeitos mercadológicos ocasionados pela pandemia atingiram a todos igualmente.

No caso concreto, a limitação do índice proporcionou aos apelados redução progressiva no importe de R\$341,43, no valor de cada parcela devida no ano de 2021, e de R\$387,99, no ano de 2022, ou seja, em troca da quitação ora questionada, houve desconto do total de R\$8.752,97, das 31 parcelas até agora cobradas, referente ao lote adquirido.

Não restou demonstrada qualquer violação ao princípio da transparência e da boa-fé contratual ao consumidor. A limitação do índice somente proporcionou vantagens aos apelados. Ao declarar nulo o dispositivo que previa a quitação, a r. sentença desequilibrou por completo a racionalidade econômica do aditivo e a distribuição das relações de troca do negócio jurídico, impondo ônus financeiro à apelante ao permitir que os apelados usufruam do

desconto que só existia e teria sentido se houvesse se esgotado a discussão relacionada à data da entrega do imóvel.

Assim, uma vez anulada a disposição que previa a quitação, a qual justificava a existência do aditamento contratual, todo o negócio jurídico deve ser afastado, se reestabelecendo a comutatividade e a relação de equilíbrio, ou seja, se não há quitação, também não haverá limitação do IGP-M, devendo o preço do lote ser pago integralmente, respeitando-se o índice original contratado, sob pena de enriquecimento sem causa dos apelados, nos termos do artigo 884, do Código Civil.

Ato contínuo, observa-se não terem os apelados mais interesse na aquisição do imóvel, opção que decorre única e exclusivamente da parte dos contratantes, de modo que são exclusivamente responsáveis pela sua resilição, devendo, nesse caso, as partes retornarem ao “*status quo ante*” e, descontadas eventuais despesas realizadas, se efetuar a devolução dos valores adimplidos, observando-se a Lei nº 13786/18, que disciplina a restituição de valores na hipótese de resolução contratual por fato imputado aos adquirentes, caracterizando-se o arrependimento do negócio por aqueles.

No mais, em havendo lei específica que disciplina a rescisão contratual por inadimplência do comprador, não compete ao julgador deixar de aplicá-la e a substituir pelo Código de Defesa do Consumidor. Ademais, aquela em nada fere esta última, conforme artigo 53, *in verbis*: ***“Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciária em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”***

Outrossim, anota que, em se tratando de lei especial, esta se sobrepõe à regra ordinária., bem como que, deverá ser deduzido o montante devido por cláusula pena e despesas administrativas previsto no item “b”, parágrafo terceiro, da cláusula 13ª, correspondente a 10% de seu valor atualizado, nos termos

do inciso II, do artigo 32-A, da lei 6766/79. Requer o provimento do recurso, para o fim de reformar a r. sentença para reconhecer a validade da cláusula questionada, declarando-se, por consequência, a total improcedência dos pedidos da demanda (fls. 127/165).

Recurso de apelação tempestivo e preparado.

Não apresentadas contrarrazões recursais, conforme certificado à fl. 170.

Oposição ao julgamento virtual comunicada à fl. 174.

É o relatório.

Passo ao voto.

Inicialmente, no que tange ao conflito aparente de normas, nosso ordenamento jurídico não o permite e, para a sua resolução, a doutrina clássica criou princípios, quais sejam: i) hierarquia; ii) cronologia e iii) especialidade. No entanto esse critério não é suficiente para dirimir o conflito, porque são normas do mesmo nível hierárquico e não há regras claras para estabelecer a hierarquia entre os critérios.

Contudo a jurisprudência e a doutrina se posicionam no sentido de que as normas infraconstitucionais devem ser analisadas pelo método da “*interpretação conforme a constituição*”, de modo a identificar a força normativa conferida a cada uma das normas pelo ordenamento constitucional vigente, ou seja, se utiliza de método hermenêutico hierarquicamente superior aos tradicionais.

Consoante estabelecido pelo artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal, *O Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor; (...)*, tendo o Código de Defesa do Consumidor dado cumprimento ao mandamento constitucional suso mencionado.

Assim, o legislador deu *status* constitucional às normas tuteladoras dos direitos dos consumidores, passando a assumir o papel de normas cogentes, de ordem pública e de interesse social, prevalecendo as normas

protetivas do consumidor sobre as demais, mesmo que estejam contidas no Código Civil, dentre outras, sendo inderrogáveis por vontade dos interessados.

Consequentemente, prevalece no caso em análise o Código de Defesa do Consumidor.

Todavia, a incidência da norma consumerista, por óbvio, não importa no acolhimento automático e integral da pretensão de revisão contratual.

Do enquadramento do loteador na definição legal de fornecedor

O artigo 3º do Código de Defesa do Consumidor define fornecedor como toda pessoa natural ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como entes despersonalizados que exercem, com habitualidade, atividades de exportação, importação, comercialização de produtos ou prestação de serviços, produção, construção, transformação, criação,

Assim, é inequívoco que o loteador ocupa a posição de fornecedor na relação de consumo, devendo submeter-se à legislação consumerista, de forma a assegurar a devida proteção ao adquirente.

Da vedação a práticas abusivas

O conceito moderno de adimplemento contratual abrange não apenas o cumprimento da obrigação principal, mas também dos deveres anexos, os quais decorrem da boa-fé objetiva. A doutrina desempenha papel central no controle de abusos nessa seara, cabendo ao julgador verificar se houve efetivo descumprimento do contrato ou abuso que justifique sua resolução ou a nulidade de cláusulas.

A doutrina majoritária reconhece três principais deveres anexos: (i) Dever de proteção, que impõe a obrigação de resguardar os interesses do outro contratante; (ii) Dever de informação, consistente na transparência quanto aos elementos essenciais da contratação, permitindo às partes manifestar livre e plenamente sua vontade; e (iii) Dever de cooperação, que exige

das partes a atuação conjunta para alcançar as finalidades contratuais.

O descumprimento de qualquer desses deveres configura a chamada violação positiva do contrato.

No caso em análise, competia à vendedora, ora apelante, cumprir o dever de informar de maneira clara as cláusulas constantes no aditamento ao instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel objeto do loteamento (fls. 101/103). A violação desse dever enseja a anulação do aditamento, com o retorno das partes ao *status quo ante*.

Pois bem.

Cinge-se a controvérsia quanto ao dever de informação; a consciência das cláusulas pelos apelados e à validade do aditamento ao instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel objeto de loteamento, colacionado ao feito às fls. 101/103.

Dever de Informação e Consciência das Cláusulas:

A novação contratual entabulada entre as partes dispôs acerca da alteração do índice eleito no contrato principal e quanto à ampliação do prazo para a conclusão da obra. Tiveram os apelados pleno conhecimento de todo o seu teor, incluindo as “cláusulas 3 e 4”, tanto que assinaram o aditamento de forma expressa, sendo incontroversa sua adesão voluntária e sem vícios de consentimento, nos termos do artigo 6º, incisos III, do Código de Defesa do Consumidor, não sendo impugnadas as assinaturas apostas no documento

Não há evidências de omissão ou conduta ilícita por parte da apelante que justifiquem a declaração de nulidade do aditivo.

Validade do aditamento

Restou incontroverso que em 06 de julho de 2020, as partes firmaram o “*instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel objeto de loteamento*” (fls. 17/35), relativo ao imóvel localizado na quadra B, lote 7, detalhado na cláusula “c”, do contrato conforme fl. 18.

Nesse sentido, pela aquisição do bem, conforme cláusula “B.2”, a apelante se comprometeu *a concluir as obras de infraestrutura do loteamento no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, observada a possibilidade de adiantamento a qualquer tempo ou de eventual atraso de até 180 (cento e oitenta) dias. O prazo previsto para a conclusão das obras poder ser prorrogado pela Prefeitura, observado o prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses nos termos da Lei Federal nº 6766/79.*”

Por sua vez, os apelados se comprometeram a realizar o pagamento de R\$ 129.500,00 à ré, na forma ajustada nas cláusulas ***“D até D.4” que, em suma, consistia de entrada no importe de R\$5.000,00 (cinco mil reais), dos quais R\$2.000,00 (dois mil reais), pagos no ato; R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), divididos em 5 (cinco) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$700,00 (setecentos reais) cada uma, vencendo-se a primeira em 20.08.2020 e as demais em igual dia nos meses subsequentes, até final liquidação e saldo do preço no valor de R\$123.750,00 (cento e vinte e três mil, setecentos e cinquenta reais), divididos em 192 (cento e noventa e duas) prestações, mensais e sucessivas no valor de R\$1.261,29 (mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e nove centavos), cada uma, já acrescidas de juros de 10% (dez por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira em 20.01.2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes até final liquidação, devem do os pagamentos serem realizados através de boleto bancário que seria entregue ao promitente comprador; as prestações do saldo do preço serão reajustadas a cada período de 12 (doze) meses contados a partir da data do instrumento, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; os tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o lote a partir do instrumento são de responsabilidade do promitente comprovador.*”**

No tocante ao aditivo firmado entre as partes às fls. 101/103, datado de 05.10.2021, em relação ao instrumento de promessa de compra e

venda suso mencionado, concedeu a apelante aos apelados, por mera liberalidade, em decorrência do elevado aumento nos últimos meses do índice pactuado no contrato principal (IGPM), a fixação máxima do referido índice em 9,99%, até uma próxima análise a ser realizada pela promitente vendedora. E, em sua “cláusula 4”, os promitentes compradores concordaram e ratificaram, naquele ato, ***“que as obras do loteamento seriam concluídas e entregues no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados do registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis competente e, outorgaram à promitente vendedora, nos termos do artigo 840 do Código Civil, a mais ampla, plena, geral, rasa, total, irretratável quitação, para nada mais reclamar do prazo de obras do loteamento, a que título for, seja em juízo ou fora dela, sob qualquer fundamento e alegação.”***

O aditivo *sub judice* foi elaborado de acordo com o princípio da boa-fé objetiva, da autonomia da vontade e do equilíbrio contratual, sendo legítima a sua celebração, especialmente diante do contexto excepcional gerado pela pandemia de Covid-19.

Os apelados tiveram ciência plena do teor do aditamento contratual, no tocante às cláusulas 3 e 4, que fixou o índice máximo de correção monetária em 9,99% que os beneficiou, ao mitigar os impactos econômicos adversos decorrentes da alta alarmante do IGP-M. e que tratava do prazo de conclusão das obras, em conformidade com o artigo 6º, inciso V, do CDC

Portanto, a quitação prevista na cláusula 4 do aditivo, quanto ao prazo de obras do loteamento é válida e vinculante, considerando que foi pactuada de forma livre e consciente.

Assim, deram os comprovadores causa à rescisão contratual, por não terem condições de arcar com os seus custos e o pagamento de aluguel, somados aos reajustes das parcelas, eis que os rendimentos dos autores não acompanharam as escaladas nos aumentos das parcelas, o que tornou inviável o prosseguimento do contrato.

Conforme se depreende do contrato colacionado às fls.

17/35, as partes convencionaram cláusula acerca da rescisão da promessa de compra e venda (Cláusula 13).

Embora se aplique ao caso o art. 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18, porque o contrato foi firmado já sob a vigência do novo diploma legal, não é o caso de incidirem as penalidades dispostas no contrato tal como fixadas, para o caso de rescisão por iniciativa do comprador.

Deve-se mitigar as disposições contratuais em razão da incongruência entre o previsto no novo diploma legal e o disposto no artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/18.

Esse dispositivo estabelece o limite para perdas, nos casos de incorporação imobiliária, em favor da vendedora como penalidade pela rescisão, combinado com a taxa de fruição de 0,75% ao mês.

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).

I - a integralidade da comissão de corretagem; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018);

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018).”

Não obstante, tal previsão resulta na perda integral dos valores pagos até a rescisão, configurando saldo devedor em nome dos compradores, o que afronta o disposto no artigo 51, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

Assim, de rigor a exclusão da cobrança da taxa de fruição, considerando-se a onerosidade excessiva ao consumidor.

Ressalto, permitir o Colendo Superior Tribunal de Justiça um percentual de retenção entre 10% e 25% do valor efetivamente pago a título de preço, entendendo tais frações razoáveis para fins de cobertura dos prejuízos da vendedora.

Neste sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. 2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial. 3. (...). 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp600887/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe 22.6.2015).

Valores relacionados a impostos e taxas, muito embora sejam permitidos pela Lei 13786/18, estes só serão transferidas ao comprador a partir da data em que transmitida a posse, ou seja, 23 de novembro de 2022, conforme fls. 104/105, data da expedição do TVO - Termo de verificação de Conclusão das Obras de Infraestrutura.

Em sede de liquidação de sentença, faculto à promissária vendedora a comprovação do valor dessas despesas em aberto, podendo efetuar o abatimento dos valores a serem devolvidos aos promissários compradores.

A devolução de valores deve se dar de uma única vez, nos termos das Sumulas 2 e 543, deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo e do Colendo Superior Tribunal de Justiça, respectivamente, a ser apurada em sede de liquidação. As parcelas pagas devem ser corrigidas pelo índice contratualmente estabelecido para atualização do preço do imóvel, desde o desembolso, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

observância ao art. 32-A da Lei n. 6.766/79.

Esse o entendimento esposado por este Egrégio
Tribunal de Justiça Bandeirante:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Sentença reformada em parte 1. CLÁUSULA PENAL. Contrato que prevê retenção de 50% dos valores pagos. Abusividade. Previsão do artigo 67-A, §5º, da Lei 4.591/1964, que não deve ser aplicada de forma absoluta. Retenção fixada em 25% dos valores pagos, em redução de cláusula contratual abusiva (art. 6º, V, CDC, e do art. 413, CC). Precedentes. Ausência de prejuízos elevados à apelada, que poderá revender o imóvel. 2. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Desconto admissível em decorrência da desistência pelo comprador. Inteligência do artigo 67-A, incisos I e II, da Lei 4.591/1964. 3. DESCONTO DE TRIBUTOS OU TAXAS. Inadmissibilidade, por serem devidos apenas em caso de entrega da posse ao comprador (art. 67-A, §2º, Lei 4.591/1964), não ocorrida no caso. 4. REFORMA EM PARTE. Condenação da ré a devolver ao autor as quantias pagas, admitindo-se o desconto/retenção da integralidade da comissão de corretagem e de 25% dos valores pagos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1008243-07.2021.8.26.0348; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2022; Data de Registro: 09/08/2022).

Visando evitar a oposição de Embargos de Declaração meramente protelatórios, considera-se, desde já, prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, para o prequestionamento, é desnecessária a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram (*Ag.Rg. no RESp nº 1127209/RJ 6ª Turma Rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura DJe 28.05.12; AgRg no AREsp nº 25700/SP 2ª Turma Rel. Min. Humberto Martins DJe 26.10.11*).

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

PROVIMENTO ao recurso interposto para reconhecer a culpa exclusiva dos autores quanto à rescisão contratual e, determinar à apelada que restitua aos apelados o percentual correspondente a 75% dos valores pagos, bem como, o pagamento dos valores relativos ao IPTU, do período anterior a 23 de novembro de 2022, data em que transmitida a posse do imóvel aos autores. Observado o lapso temporal entre a aquisição do lote e a desistência perpetrada pela parte autora, levada a efeito por ocasião do ingresso desta ação, determino à apelada que deduza o percentual de 10% (dez por cento) devido a título de cláusula penal e despesas administrativas, excluindo-se a cobrança da taxa de fruição.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator