



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014732-42.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que são apelantes GUILHERME DONIZETTI NADALETI (JUSTIÇA GRATUITA) e ANA JULIA BUENO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MANARA SPE 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e CONSTRUTORA MANARA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16333

Apelação Cível nº 1014732-42.2024.8.26.0320

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Limeira - 1ª Vara Cível

Apelantes: Guilherme Donizetti Nadaleti e Ana Julia Bueno

Apelados: Manara Spe 2 Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e Construtora Manara Ltda

Juiz: Guilherme Salvatto Whitaker

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESILIÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE 75% DOS VALORES PAGOS. Sentença julgou procedente, em parte, a ação, para o efeito de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por desistência da parte autora, e condenou a parte ré à restituição dos valores pagos pela parte autora, autorizada retenção de 25%. Inconformismo da parte autora. Não acolhimento. Percentual de retenção de 25% dos valores pagos para ressarcimento dos prejuízos decorrentes da rescisão por culpa do adquirente que se mostra proporcional e adequado e não comporta afastamento, considerando os precedentes jurisprudenciais sobre o tema. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 186/191, que julgou parcialmente procedentes os pedidos da petição inicial, para reconhecer a resolução do contrato celebrado pelas partes e determinar à parte ré solidariamente a restituição das quantias pagas pela parte autora, assegurando o direito de retenção do total pago do valor correspondente a 25%, corrigidas as quantias, com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária, desde o desembolso de cada parcela e juros legais a partir do trânsito em julgado, observado o período de vigência da Lei nº 14.905/24. Com sucumbência maior, condenou a parte ré a arcar com as custas e honorários de 10% do valor da condenação.

A parte autora, ora apelante, sustenta que a retenção do percentual de

25% sobre os valores pagos se revela excessiva e abusiva. Requer a reforma da r. sentença para reduzir o percentual de retenção para 10% dos valores pagos.

Recurso regularmente processado, isento de preparo (fl. 80) e com contrarrazões (fls. 212/223).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores pagos, desejando a parte autora rescindir o contrato de compra e venda de imóvel (apartamento nº 121, localizado na Torre Hibisco, do Condomínio Residencial Ideale, situado em Limeira/SP), firmado pelas partes em 18.05.19, com a devolução de 90% dos valores pagos. Alega não ter mais interesse no negócio.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a ação e não merece reforma.

A primeira questão a ser destacada é a natureza consumerista da relação existente entre as partes. O contrato firmado é regido pela Lei do Consumidor, nos termos do previsto nos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Justamente sobre esse aspecto, é da mesma forma inegável que a parte autora é técnica e financeiramente hipossuficiente em face do porte da parte ré, enquanto empresa do ramo imobiliário. De tal sorte, caso se verifique alguma ofensa ao Diploma Consumerista, haverá intervenção do Judiciário para restabelecer o equilíbrio da relação, com a inversão do ônus da prova.

A regra *pacta sunt servanda* que constitui a pedra de toque do direito obrigacional tem, realmente, comportado temperamentos, os últimos dos quais na sede de proteção ao consumidor (artigo 47, da Lei nº 8078/90).

E tanto assim é que, como já decidiu a Corte Bandeirante, "*as cláusulas contratuais, mormente as leoninas e as de interpretação dúbia, devem ser aplicadas em detrimento do mais forte*" (JTJ 161/113) e que "*as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor*" (JTJ 153/134).

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal "a resolução é a consequência de fato superveniente à celebração do contrato, com efeito extintivo sobre a relação bilateral. O seu fundamento é a necessidade de manutenção de equilíbrio das partes no contexto contratual. Sendo rompido o justo equilíbrio pelo inadimplemento absoluto, caberá ao credor adimplente (e, excepcionalmente, ao devedor) requerer judicialmente o desfazimento da obrigação, prestigiando-se a justiça comutativa" (Curso de Direito Civil, 9ª Edição, Editora Juspodivm, volume 4, página 635).

O contrato foi firmado em 18.05.19 (fls. 35/46), portanto, a avença em questão está sob a égide da Lei nº 13.876/2018.

Como é cediço, a inadimplência da compromissária compradora, ou mesmo a desistência unilateral desta, não constitui óbice à rescisão do contrato, tampouco para postulação da restituição dos valores.

É notório que a vendedora tem o direito de ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio, ante a desistência da compradora.

A Súmula nº 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece que "*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 valor que*

se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Com a impossibilidade de continuidade do negócio e com o pedido de resilição unilateral, é certo que as partes devem ser retornadas ao estado anterior ao da contratação, assegurando-se a indenização à parte prejudicada que não deu causa ao desfazimento.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento fixado no sentido de que a retenção é lícita dentro de parâmetros entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), devendo a quantia recair sobre os montantes pagos e não sobre o valor do negócio:

“O acórdão recorrido não destoia da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos” (AgInt no AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 816.434 DF, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, j. 27/09/2016)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. TEMA 1002/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. 1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. 2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que os

juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão quando é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal. Tema 1.002/STJ. 4. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeito de restituição, incide a partir de cada desembolso. 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 1674588/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 27/08/2020) (g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que incorrem as máculas descritas no art. 1.022 do NCPC, quando clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte. 2. 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. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção, no caso, pressupõe o reexame dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. 3. A incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame de dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu

solução a causa a Corte de origem. 4. Agravo interno desprovido.”
(AgInt no AREsp 1200273/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI,
QUARTA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018) (g.n.)

No caso concreto, a parte autora simplesmente aduz que o percentual deve ser diminuído, de forma absolutamente genérica, porém a prova dos autos dá conta de que quitou apenas cerca de 1/3 das parcelas devidas e, dessa forma, causa grande prejuízo à ré a rescisão culposa (fls. 47/56).

Portanto, o percentual de 25% (artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 13.786/2018), dentre os parâmetros jurisprudenciais pátrios, revela-se adequado.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS E ACESSÕES. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Nulidade da sentença por fixação de taxa de ocupação/fruição sem pedido reconvenção da ré e sem previsão contratual. Inexistência. Fixação dos valores devidos entre as partes em caso de rescisão por culpa da adquirente decorre do princípio da vedação de enriquecimento sem causa e, assim, deve ser estipulada para restituir as partes ao “status quo ante”, sem prejuízo ou benefício indevido a nenhuma delas. Retenção de valores fixada em 25%. Possibilidade, para fins de indenizar a alienante pelos prejuízos decorrentes da rescisão por culpa da adquirente. Precedentes do C. STJ. Taxa de fruição pelo uso de lote de terreno no qual a autora realizou benfeitorias. Impossibilidade. Venda de lote de terreno não edificado. Posterior realização de benfeitorias que beneficiará a ré, após justa indenização à autora, e que não representa prejuízo

comprovado pelo uso do imóvel. Precedente do C. STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1001729-28.2021.8.26.0222 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. ALFREDO ATTÍE – j. 27.08.2024)

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com Entrega Futura” firmado no dia 28 de junho de 2020. Compromissária compradora que pede a declaração da rescisão contratual, com a condenação da vendedora na restituição das quantias pagas. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO só da ré vendedora, que visa à reforma da sentença para elevar o valor de retenção para cinquenta por cento (50%) da quantia paga, impondo exclusivamente à autora o pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais, pugnando subsidiariamente pela redução da verba honorária. EXAME: relação jurídica havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita, portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade de rescisão imotivada do contrato, com a restituição de parte da quantia paga pela adquirente. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Retenção pela ré de quantia correspondente a vinte e cinco por cento (25%) dos valores pagos, “ex vi” do artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela mencionada Lei nº 13.786/2018. Abusividade da cláusula contratual que prevê retenção de cinquenta por cento (50%) dos valores pagos, a título de pena convencional. Empreendimento que não se submete ao regime de patrimônio de afetação. Sucumbência recíproca que autoriza a divisão proporcional dos ônus sucumbenciais, “ex vi” do artigo 86, “caput”, do Código de Processo Civil. Honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados conforme os parâmetros previstos no artigo 85, §2º, do Código de

Processo Civil, que devem ser mantidos. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1047039-62.2021.8.26.0576 - 27ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT – j. 07.02.2023)

Assim, fica mantida a r. sentença, como motivado.

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (AgInt no REsp 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).

Considerando que não há condenação da parte apelante ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais, isso impede eventual majoração neste momento.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator