



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407320

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001188-09.2024.8.26.0539, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que é apelante LOTEADORA BOSQUE LORENZETTI LTDA., é apelada PATRICIA APARECIDA DE MATTOS ARRAIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida, e majoraram os honorários advocatícios, V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001188-09.2024.8.26.0539

Apelante: Loteadora Bosque Lorenzetti Ltda.

Apelada: Patricia Aparecida de Mattos Arrais

Comarca: Santa Cruz do Rio Pardo – 1ª Vara Cível

Juiz (a) de 1º Grau: Rafael Martins Donzelli

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32263

DIREITOS CIVIL E DO CONSUMIDOR – CONTRATOS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas – Sentença de parcial procedência – Contrato de compra e venda de lote firmado em 2016 – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior à sua vigência – Rescisão por iniciativa da compradora, ausente culpa da ré – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior à sua vigência – Taxa de retenção de 20% das quantias já pagas – Percentual fixado que não comporta majoração, pois adequado para o ressarcimento das despesas operacionais da venda – Restituição dos valores em parcela única – Súmula TJSP 02, STJ 543 e Tema STJ 577 – Taxa de fruição do bem que não é devida por se tratar de lote sem edificação – Compensação em relação às parcelas vencidas e não pagas no curso do processo – Descabimento, ante ao deferimento da tutela de urgência em agravo de instrumento que suspendeu a exigibilidade das parcelas do contrato – Abatimento dos valores referentes aos impostos – Desconto determinado na sentença – Ausência de interesse recursal – Matéria não conhecida – Comissão de corretagem – Ausência de previsão contratual – Questão não conhecida – Sentença mantida – **Recurso desprovido, na parte conhecida**, e majorados os honorários advocatícios (NCPC, art. 85, §11).

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida em 29/01/2025 (fls. 207/214), de relatório adotado, que julgou parcialmente procedente a ação para “I) *rescindir o contrato de compromisso de venda e compra firmado entre as partes, referente ao imóvel lote 31, quadra P, do loteamento residencial Bosque Lorenzetti II, nesta cidade; II) declarar a inexigibilidade do pagamento de quaisquer valores incidentes a partir da data do ajuizamento da ação; e III) condenar a ré a restituir à autora o valor por ela pago, de uma única vez, de forma simples, deduzindo-se dele o equivalente a 20% (vinte por cento) a título de ressarcimento de despesas operacionais, além dos valores em aberto a título de tributos e prestações vencidas até o ajuizamento da demanda, nos termos da fundamentação supra. A restituição, que será feita em parcela única, deverá ser corrigida monetariamente pela Tabela Prática do E. TJSP desde o desembolso de cada parcela até 27/8/2024. A partir de 28/8/2024, a correção monetária deve ser calculada pelo IPCA, em consonância com as alterações do Código Civil promovidas pela Lei nº 14.905/2024, que se encontra disponível em: <https://www.tjsp.jus.br/PrimeiraInstancia/CalculosJudiciais/Comunicado?codigoComunicado=339> Em relação aos juros de mora, estes correrão a partir do trânsito em julgado e deverão corresponder à taxa legal (diferença entre a Taxa SELIC e o IPCA), nos termos dos artigos 389, parágrafo único e 406, parágrafo 1º, do Código Civil. A metodologia de cálculo da taxa legal e sua forma de aplicação deve seguir o disposto na Resolução CMN nº 5.171/2024 (artigo 406, parágrafo 2º, do Código Civil). Caso a taxa legal apresente resultado negativo, este será considerado igual a 0 (zero) para efeito de cálculo dos juros no período de referência (artigo 406, parágrafo 3º, do Código Civil). EXTINGO o feito, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação”.*

Apelo da ré (fls. 217/234) alegando, em síntese, que deve ser adotada a legislação específica à matéria tratada, Lei nº 6.766/79 e Lei nº 13.786/18; que em razão do indeferimento da tutela de urgência o contrato permaneceu em vigor, de modo que as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo são

devidas, totalizando R\$ 3.677,29, comportando compensação no caso de manutenção da condenação; que não pode ser penalizada em devolver os valores pagos, pois não deu causa à rescisão do contrato; que faz jus ao recebimento do valor correspondente à fruição do bem, nos termos do art. 32-A, I da Lei nº 13.786/18; que no caso de manutenção da condenação, o percentual de retenção comporta majoração para 25%; que devem ser abatidos os valores da comissão de corretagem e do impostos municipais; e, que a restituição dos valores deve ser realizada em 12 meses após a formalização da rescisão contratual, nos termos do artigo retro referido. Pede provimento para modificação do julgado.

Contrarrazões às fls. 262/267.

É o relatório.

Recurso conhecido. Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Partes legítimas e regularmente representadas. A apelação, interposta em 20/02/2025, é tempestiva e preparada (fls. 238/239).

A sentença está proferida com a fundamentação que segue copiada: “(...) *De início, cumpre registrar que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo e, por esse motivo, aplicável as disposições da Lei nº 8.078/1990 - Código de Defesa do Consumidor. À vista dos autos, observa-se que as partes firmaram em 20 de janeiro de 2016 negócio jurídico de compromisso de venda e compra de um imóvel, qual seja, lote 31, quadra P, do loteamento residencial Bosque Lorenzetti II, nesta cidade, pelo valor de R\$ 95.000,76 (noventa e cinco mil reais e setenta e seis centavos), sendo desembolsado pela autora o valor de R\$ 59.846,76 (cinquenta e nove mil oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos). A autora manifestou o desejo de encerrar o vínculo contratual e almeja a restituição de valores pagos a título de parcelas para aquisição da titularidade do bem, sem a incidência dos encargos impostos pela ré porque alega serem eles abusivos. A ré, por sua vez, declarou inexistente a abusividade levantada pela autora, uma vez que os encargos dispostos contratualmente vão ao encontro da legislação que rege a matéria e, inclusive, a compromissária acordou com os termos do negócio jurídico quando da sua assinatura, devendo prevalecer ao caso o*

princípio pacta sunt servanda. Pois bem. Conforme mencionado linhas acima, aplica-se o regramento consumerista ao litígio ora posto sob discussão. Por outro lado, inviável adotar as disposições da Lei nº 13.786/2018, porque o contrato fora celebrado entre as partes em momento anterior à vigência daquele preceito legal, devendo, assim, ser observado o disposto no artigo 5, inciso XXXVI, da Constituição Federal e no artigo 6º Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro. Dessa feita, ainda que a resolução do contrato tenha sido por iniciativa da promitente compradora, é direito desta ser restituída do valor pago, abatidos os valores atinentes às despesas de administração e aos encargos, conforme se verá a seguir. A esse respeito, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consolidou seu entendimento nas Súmulas nº 1 e nº 3. Veja: Súmula nº1: 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 nº3: 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. Ademais, vislumbra-se ser devida à autora a restituição do valor que pagou, devidamente atualizado e em parcela única. A par disso é o teor da Súmula nº 2 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: Súmula nº2: 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. Nos termos do fundamento explicitado anteriormente, subtrair-se-á da restituição a ser paga à autora valor compensatório a título de despesas atinentes à administração e comercialização do imóvel, incluídas as de corretagem e publicidade, observado o limite de 20% (vinte por cento) dos valores desembolsados pela autora. Não há elementos de prova nos autos os quais apontem que a ré desembolsou quantias administrativas extraordinárias em favor do lote que a autora havia se comprometido a adquirir, razão pela qual impor quantia compensatória em patamar acima do percentual retromencionado tem o potencial de gerar enriquecimento ilícito da ré. Isso porque, não se pode olvidar que a retomada da posse do imóvel pela loteadora lhe possibilitará a nova

comercialização do bem, não havendo falar em prejuízo ou depreciação por conta da posse até então mantida pela autora. Além disso, imperioso consignar que em se tratando de lote urbano não edificado inexistente a fixação de valor próprio a indenizar a parte ré pelo período em que a posse do imóvel esteve com a adquirente. Logo, infere-se não ser o caso de fixar taxa de fruição, uma vez que, observadas as características do imóvel, ensejaria, também nesse ponto, o enriquecimento sem causa da ré. Em consonância com todo o exposto, o posicionamento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: (...) Consigne-se, por fim, que são devidos pela parte autora os pagamentos dos tributos incidentes sobre o imóvel, de natureza propter rem, eventualmente vencidos até a data do ajuizamento da ação, os quais poderão ser abatidos do valor a ser restituído à parte requerente, assim como as prestações vencidas e não pagas até a data de ajuizamento da ação. De rigor, portanto, a parcial procedência do pleito inicial (...).”

Trata-se de ação em que a promitente-compradora requer com fundamento no CDC, a rescisão do compromisso particular de venda e compra de imóvel firmado em 20/01/2016 (fls. 23/29).

Pretensão de rescisão acolhida na sentença recorrida.

A respeito:

Súmula TJSP 1:

“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”.

Súmula TJSP 3:

Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente

de reconvenção.

E precedente do c. STJ:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RENTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não se conhece da alegada violação dos arts. 11, 489 e 1022 do CPC quando o recorrente se limita a afirmar de forma genérica a ofensa aos referidos normativos, sem demonstrar qual questão de direito não foi abordada ou estaria deficientemente fundamentada no acórdão proferido em embargos de declaração e a sua efetiva relevância para o julgamento da causa. Incidência da Súmula n. 284/STF.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o benefício da assistência judiciária gratuita pode ser pleiteado a qualquer tempo, sendo suficiente que a pessoa física declare não ter

condições de arcar com as despesas processuais. Entretanto, tal presunção é relativa (art. 99, § 3º, do CPC/2015), podendo a parte contrária demonstrar a inexistência do alegado estado de hipossuficiência ou o julgador indeferir o pedido se encontrar elementos que coloquem em dúvida a condição financeira do peticionário" (AgInt no AREsp 1311620/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018).

3. Alterar o entendimento fixado na Corte de origem, a fim de afastar a hipossuficiência dos agravados, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

4. A Súmula n. 543/STJ estabelece que "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".

5. Na hipótese dos autos, considerando a responsabilidade exclusiva dos adquirentes pela rescisão da avença, a Corte de origem manteve a fixação do percentual em 20% das quantias pagas. Logo, não destoa da jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

6. A alegada violação do art. 434 do CPC e a tese de que não houve comprovação tempestiva e correta de todos os pagamentos realizados em favor da recorrente não pode ser apreciada em recurso especial por esbarrar no óbice da

Súmula n. 7/STJ.

7. As arras confirmatórias servem como garantia do negócio e início de pagamento, motivo pelo qual não podem ser objeto de retenção na resolução do contrato por iniciativa do comprador (AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.884.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 5/5/2022).

8. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

9. O dever de arcar com os débitos de IPTU e/ou taxas associativas/condominiais tem, no caso dos autos, previsão contratual. Modificar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido requer, necessariamente, a análise do contrato, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 5/STJ.

10. Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, nos termos da jurisprudência do STJ, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.

11. A via do recurso especial não se revela adequada à revisão da conclusão a respeito da proporção da sucumbência, porquanto essa providência caracteriza reexame fático-probatório. Observância da Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 1.987.038/RS, relator Ministro

Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022).

Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

Tendo em vista que o compromisso foi firmado em 20/01/2016 (fls. 23/29), é inaplicável a Lei nº 13.786, de 27/12/2018, que alterou a Lei nº 4.591/64 e a Lei nº 6.766/79, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior à sua vigência, preservando-se, assim, o ato jurídico perfeito.

E nesse sentido há entendimento neste Egrégio Tribunal de Justiça, seguindo transcrito excerto de voto proferido pelo eminente Desembargador Francisco Loureiro, integrante da c. 1ª Câmara de Direito Privado, na Apelação nº 1010384-26.2018.8.26.0664, julgada em 13 de maio de 2019:

“(…) Ao contrário do que afirma a R. Sentença, a Lei nº 13.786/2018 não se aplica a contratos celebrados antes do início de sua vigência em 02 de janeiro de 2.019. Cediço que a Lei Nova não modifica os requisitos de validade ou os efeitos de direito material de contrato celebrado antes de sua vigência. A intangibilidade do ato jurídico perfeito assume no Brasil estatura constitucional, consagrado pelo art. 5º, XXXVI, da Constituição Federal, a par da vedação prevista também pelo art. 6º, caput e §1º, da Lei de Introdução das Normas de Direito Brasileiro. Na lição de Caio Mário da Silva Pereira, “os direitos de obrigação regem-se pela lei no tempo em que se constituíram, no que diz respeito à formação do vínculo, seja contratual, seja extracontratual. (...) Se uma lei define a responsabilidade civil, torna obrigado aquele que comete o fato gerador, nos termos da lei que vigorava ao tempo em que ocorreu; mas, ao revés, se uma lei nova cria a responsabilidade em determinadas condições anteriormente inexistentes, não pode tornar obrigado quem praticou ato

não passível de tal consequência segundo a lei do tempo. Os efeitos jurídicos dos contratos regem-se pela lei do tempo em que se celebraram” (Instituições de Direito Civil v. I, 23ª Edição, p. 136/137, grifo nosso). Em contexto semelhante, J. Baptista Machado ensina que “a regra de conflito em matéria de contratos pode, pois, ser assim formulada: a LN sobre o regime dos contratos não se aplica aos contratos existentes. Daqui resulta que é a lei de origem ou lex contractus que regula todos os efeitos dos contratos: quer os efeitos directos, quer os chamados efeitos indirectos. (...). Por outro lado, é também a lei do tempo do contrato que se aplica aos efeitos do inadimplemento ou do adimplemento imperfeito ou retardado (necessidade ou não de interpelação, entrada da em mora, efeitos da mora, cláusula penal, etc.), às causas de resolução, convencionais ou legais, do mesmo contrato, à transferência de risco, etc.” (Sobre a Aplicação do Tempo no Novo Código Civil, Almedina, p. 114/115). Tais lições têm lastro em doutrina clássica que afirma, sem tergiversação, que nos contratos em curso de produção de efeitos, a lei nova não os alcança, porque é a lei do dia do contrato que comandará todo o seu desenvolvimento ulterior (Paul Roubier, Les Conflits de Lois dans le Temps, 1.929, vol I, p.372 e seguintes). Destaque-se que em se tratando de contratos, a vedação não refuta apenas a vigência da lei nova sobre efeitos consumados anteriormente (retroatividade máxima) ou seus efeitos pendentes (retroatividade média), como também seus efeitos futuros (retroatividade mínima), tal como nas hipóteses de resolução, incidência de perdas e danos e aplicação de cláusula penal. Alguns ordenamentos jurídicos são omissos quanto a retroatividade da lei, admitindo-a desde que decorra de vontade claramente manifestada pelo legislador (BGB). Outros consagram o princípio da irretroatividade como regra, mas permite ao legislador a liberdade de votar leis retroativas quando entender conveniente ao interesse público (Código Civil Francês, Código Civil Espanhol). Nosso sistema, muito mais rígido, assentou que a não retroatividade é norma de estatura constitucional. Trata-se de princípio cogente não imposto somente ao juiz, como também e sobretudo ao próprio legislador. Especificamente em matéria contratual, o Supremo Tribunal Federal consolidou o entendimento da irretroatividade absoluta: Contrato. Depósitos em caderneta de poupança. Ato jurídico perfeito. Princípio constitucional da intangibilidade das situações definitivamente consolidadas (CF,

art. 5º, XXXVI). Impossibilidade da incidência de lei nova destinada a reger os efeitos futuros de contratos anteriormente celebrados. Hipótese de retroatividade mínima vedada pela Constituição da República. Precedentes do STF. Agravo improvido. - No sistema constitucional brasileiro, a eficácia retroativa das leis - (a) que é sempre excepcional, (b) que jamais se presume e (c) que deve necessariamente emanar de disposição legal expressa - não pode gerar lesão ao ato jurídico perfeito, ao direito adquirido e à coisa julgada. - A lei nova não pode reger os efeitos futuros gerados por contratos a ela anteriormente celebrados, sob pena de afetar a própria causa - ato ou fato ocorrido no passado - que lhes deu origem. Essa projeção retroativa da lei nova, mesmo tratando-se de retroatividade mínima, incide na vedação constitucional que protege a incolumidade do ato jurídico perfeito. - A cláusula de salvaguarda do ato jurídico perfeito, inscrita no art. 5º, XXXVI, da Constituição, aplica-se a qualquer lei editada pelo Poder Público, ainda que se trate de lei de ordem pública. Precedentes do STF. - A possibilidade de intervenção do Estado no domínio econômico não exonera o Poder Público do dever jurídico de respeitar os postulados que emergem do ordenamento constitucional brasileiro, notadamente os princípios - como aquele que tutela a intangibilidade do ato jurídico perfeito - que se revestem de um claro sentido de fundamentalidade. - Motivos de ordem pública ou razões de Estado - que muitas vezes configuram fundamentos políticos destinados a justificar, pragmaticamente, ex parte principis, a inaceitável adoção de medidas que frustram a plena eficácia da ordem constitucional, comprometendo-a em sua integridade e desrespeitando-a em sua autoridade - não podem ser invocados para viabilizar o descumprimento da própria Constituição, que, em tema de atuação do Poder Público, impõe-lhe limites inultrapassáveis, como aquele que impede a edição de atos legislativos vulneradores da intangibilidade do ato jurídico perfeito, do direito adquirido e da coisa julgada. Doutrina e jurisprudência (Agravo de Instrumento nº 244.578-RS, Rel. Celso de Mello, j. 23/0601999). Os contratos submetem-se, quanto ao seu estatuto de regência, ao ordenamento normativo vigente à época de sua celebração. Mesmo os efeitos futuros oriundos de contratos anteriormente celebrados não se expõem ao domínio normativo de leis supervenientes. As consequências jurídicas que emergem de um ajuste negocial válido são regidas pela legislação em vigor no momento de sua

pactuação. Os contratos - que se qualificam como atos jurídicos perfeitos (RT 547/215) - acham-se protegidos, em sua integralidade, inclusive quanto aos efeitos futuros, pela norma de salvaguarda constante do art. 5º, XXXVI, da Constituição da República. Doutrina e precedentes. INAPLICABILIDADE DE LEI NOVA AOS EFEITOS FUTUROS DE CONTRATO ANTERIORMENTE CELEBRADO - HIPÓTESE DE RETROATIVIDADE MÍNIMA - OFENSA AO PATRIMÔNIO JURÍDICO DE UM DOS CONTRATANTES - INADMISSIBILIDADE. - A incidência imediata da lei nova sobre os efeitos futuros de um contrato preexistente, precisamente por afetar a própria causa geradora do ajuste negocial, reveste-se de caráter retroativo (retroatividade injusta de grau mínimo), achando-se desautorizada pela cláusula constitucional que tutela a intangibilidade das situações jurídicas definitivamente consolidadas. Precedentes. LEIS DE ORDEM PÚBLICA - RAZÕES DE ESTADO - MOTIVOS QUE NÃO JUSTIFICAM O DESRESPEITO ESTATAL À CONSTITUIÇÃO - PREVALÊNCIA DA NORMA INSCRITA NO ART. 5º, XXXVI, DA CONSTITUIÇÃO. - A possibilidade de intervenção do Estado no domínio econômico não exonera o Poder Público do dever jurídico de respeitar os postulados que emergem do ordenamento constitucional brasileiro. Razões de Estado - que muitas vezes configuram fundamentos políticos destinados a justificar, pragmaticamente, ex parte principis, a inaceitável adoção de medidas de caráter normativo - não podem ser invocadas para viabilizar o descumprimento da própria Constituição. As normas de ordem pública - que também se sujeitam à cláusula inscrita no art. 5º, XXXVI, da Carta Política (RTJ 143/724) - não podem frustrar a plena eficácia da ordem constitucional, comprometendo-a em sua integridade e desrespeitando-a em sua autoridade (Recurso extraordinário nº 201.176-2, 1ª Turma, Rel. Celso de Mello, j. 10.12.1996). “Compromisso de compra e venda. Rescisão. Alegação de ofensa ao art. 5º, XXXVI, da Constituição. Sendo constitucional o princípio de que a lei não pode prejudicar o ato jurídico perfeito, ele se aplica também às leis de ordem pública. De outra parte, se a cláusula relativa à rescisão com a perda de todas as quantias pagas constava do contrato celebrado anteriormente ao Código de Defesa do Consumidor, ainda quando a rescisão tenha ocorrido após a entrada em vigor deste, a aplicação dele para se declarar nula a rescisão feita de acordo com aquela cláusula fere, sem dúvida alguma, o ato jurídico

perfeito, porquanto a modificação dos efeitos futuros de ato jurídico perfeito caracteriza a hipótese de retroatividade mínima que também é alcançada pelo disposto no art. 5º, XXXVI, da Carta Magna. Recurso extraordinário conhecido e provido” (STF, RE 205.999, Rel. Min. Moreira Alves, DJ 03/03/2000) (...)”.

Também nesse sentido segue a jurisprudência nesta Corte:

*“Compromisso de compra e venda. Dissolução do contrato por iniciativa dos adquirentes. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Retenção majorada para 20% dos valores pagos, na esteira da orientação da Câmara. Juros moratórios devidos apenas a partir do trânsito em julgado. Correção monetária que deve incidir desde cada desembolso. **Lei 13.786/2018 que não se entende de aplicar a contratos antes dela pactuados. Disposições que dizem respeito a efeitos materiais e consistentes no regime jurídico da resolução.** Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte” (TJ/SP – Apelação nº 1036115-44.2016.8.26.0001 – Rel. Claudio Godoy – 1ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 28 de maio de 2019). (g).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de rescisão contratual, por iniciativa dos compromissários compradores. Possibilidade. Hipótese em que a rescisão tem por consequência a retenção de parte do preço recebido pela vendedora. Incidência da Súmula 543 do STJ e da Súmula 1 deste TJ. **Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao caso concreto. Contrato firmado antes de sua vigência.** Compradores que fazem jus à devolução de 80% das quantias pagas, em parcela única (Súmula 2 do TJSP). Correção monetária que é devida a partir de cada desembolso. Recurso desprovido” (TJ/SP – Apelação nº*

**1131847-75.2018.8.26.0100 – Rel. Milton Carvalho – 36ª
Câmara de Direito Privado – Julgada em 8 de maio de
2019). (g).**

“APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Resolução contratual por inadimplemento culposos da promitente compradora. Parcial procedência para determinar a restituição de 80% dos valores pagos, com juros de mora a partir da citação. Irresignação da promitente vendedora. Preliminar de nulidade da sentença. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prescindibilidade de prova pericial. Princípio do livre convencimento motivado (art. 370, do CPC). Possibilidade de indeferimento de provas quando presente condição suficiente a embasar o deslinde da causa. Retenção. Pleito de retenção de 50% dos valores pagos, nos termos da nova Lei do Distrato Imobiliário (Lei nº 13.786/18), tendo em vista que o empreendimento possui patrimônio de afetação. Impossibilidade. Lei nova que só se aplica aos contratos firmados sob sua vigência. Prestígio aos princípios da irretroatividade da lei e da segurança jurídica. Fixação em 20% sobre os valores pagos que se mostra mais compatível com o caso e se coaduna ao parâmetro do A. STJ. Juros de mora. Termo inicial. Vendedora que não deu causa à rescisão. Inexistência de mora antes da exigibilidade da obrigação. Exegese do Artigo 396 do Código Civil. Incidência a partir do trânsito em julgado, até mesmo porque o valor a ser restituído é diferente do constante no contrato firmado. Precedentes do A. STJ e deste E. Tribunal. Fixação de sucumbência recíproca. Possibilidade. Partes que decaíram em partes proporcionais dos pedidos e igualmente deram azo ao ajuizamento da ação. Subsunção do caso ao caput do artigo

86 do CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO para (i) fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do trânsito em julgado e (ii) fixar sucumbência recíproca” (TJ/SP - Apelação nº 1010486-04.2017.8.26.0011 – Rel. Rodolfo Pellizari - 6ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 22 de abril de 2019). (g).

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO apontando omissão, por ter deixado de se manifestar a respeito da aplicação do previsto no art. 67-A, II, da lei 4.591/64, com a redação da Lei 13.786/18, que já se encontrava em vigor antes da prolação do acórdão, para admitir a retenção de 50% das quantias pagas, aduzindo, ainda, que o empreendimento imobiliário em questão se submeteu ao regime patrimonial da afetação (art. 67-A, §5º, da lei 4.591/64). Descabimento. Inaplicável para a solução da lide a superveniente Lei nº 13.786/18, porque as disposições do contrato em questão são anteriores às alterações introduzidas na Lei nº 4.591/64, incidente, na hipótese, a máxima tempus regit actum. Embargos rejeitados” (TJ/SP - Embargos de Declaração nº 1006364-65.2017.8.26.0554 – Rel. James Siano - 5ª Câmara de Direito Privado – Julgados em 22 de abril de 2019). (g).

O percentual de retenção de 20% não comporta majoração, eis que adequado para o ressarcimento das despesas administrativas suportadas pela alienante que, embora não tenha dado causa à rescisão, poderá alienar novamente o imóvel.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO - RESCISÃO DE COMPRA E VENDA - SENTENÇA PROCEDENTE, COM DEVOLUÇÃO DE

80% DO VALOR PAGO - INCONFORMISMO DA RÉ - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM REGIME DE COOPERATIVA - RELAÇÃO JURÍDICA QUE MASCARA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, COM APLICAÇÃO DO CDC - RESCISÃO DE COMPRA E VENDA - DIREITO DO COMPRADOR - PERDA DOS VALORES PAGOS QUE NÃO É PERMITIDO - SÚMULA 1 DESTE TJSP - RESTITUIÇÃO IMEDIATA E DE UMA SÓ VEZ - SÚMULA 2 DESTE TRIBUNAL - RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS - ENTENDIMENTO DESTA CÂMARA - ABUSIVIDADE DE RETENÇÃO ACIMA DESTE PERCENTUAL - CORREÇÃO MONETÁRIA PELA TABELA DO TJSP - MERA RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA - JUROS DE MORA - INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO - RESP. 1740911/DF - RETENÇÃO REFERENTE PARCELA DE SEGURO - INCABÍVEL - APÓLICE FIRMADA PELA CONSTRUTORA - MANTIDA A SUCUMBÊNCIA CARREADA À RÉ - SENTENÇA MANTIDA - NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO” (TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1080883-73.2021.8.26.0100, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 10/08/2022).

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - RESOLUÇÃO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM PARTE. 1. CORRETAGEM - Transferência do encargo aos adquirentes de unidade autônoma permitida, desde que atendido o dever de plena informação - Orientação consolidada no âmbito do c. STJ - Contrato que não identifica expressamente o repasse da corretagem ao adquirente, nem insere seu valor na composição do preço - Ré que se limita a mencionar a

*retenção da corretagem somente na hipótese de rescisão do contrato - Retenção indevida. 2. RESOLUÇÃO CONTRATUAL Necessidade de retorno das partes ao “status quo ante” - Súmula 3 TJSP - **Retenção de vinte por cento sobre os valores pagos que se mostra suficiente a tal mister** - Pagamento a ser feito em parcela única - Correção monetária desde cada desembolso - Juros de mora a partir do trânsito em julgado. SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO EM PARTE” (TJ/SP – Apelação nº 1008746-76.2017.8.26.0248 – Rel. Sergio Gomes – 37ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 15 de maio de 2019). (g).*

*“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Resolução por impossibilidade econômica dos promissários compradores. **Restituição das parcelas pagas, com retenção de 20% em favor da promitente vendedora. Admissibilidade. Percentual suficiente a cobrir os prejuízos da requerida com o desfazimento do contrato, à luz da jurisprudência desta Corte. Redução da cláusula penal, por impor valor de retenção abusivo, a colocar o adquirente em desvantagem exagerada.** Retenção de arras inadmissível. Hipótese em que o sinal não foi estipulado para a função de arras. Pagamento, ademais, que compõe parcela do preço. Pretensão à retenção dos valores pagos a para personalização do imóvel. Parcial acolhimento. Pagamento que integra o preço e, portanto, sujeita-se à retenção de 20% em favor da construtora. Abusividade da cláusula penal de perdimento total desse valor, além de multa. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido” (TJ/SP – Apelação nº 1002089-33.2017.8.26.0438 – Rel. Francisco Loureiro – 1ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 2 de*

maio de 2019). (g).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão contratual. Preliminar de ausência de interesse processual do autor. Embora não haja oposição à rescisão, há controvérsia quanto ao percentual a ser restituído. Retenção de valores pela vendedora. A retenção deve englobar taxas de administração, assessoria e propaganda eventualmente existentes, bem como eventuais gastos com o pagamento de tributos. Percentual de 20% suficiente para compensar as rés pelos prejuízos sofridos, sem, contudo, acarretar enriquecimento sem causa. Sucumbência recíproca, já que o pedido de redução do percentual de retenção fixado no contrato foi parcialmente atendido. Majoração dos honorários advocatícios de sucumbência fixados em desfavor das rés (art. 85, §11, do CPC). Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJ/SP – Apelação nº 1111316-02.2017.8.26.0100 – Rel. Beretta da Silveira – 3ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 27 de novembro de 2018). (g).

E o percentual de 20% entre dentro do limite de 10 a 25% comumente adotado pelo c. STJ (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.645.384/RJ, relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/10/2021, DJe de 3/11/2021).

A restituição das quantias pagas, com as deduções estabelecidas, deve ser procedida em parcela única, nos termos da Súmula TJSP 2, Súmula STJ 543, e Tema STJ 577, desprovido o recurso nessa controvérsia.

Súmula TJSP 2: 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 STJ 543: “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”

Tese STJ 577: “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 contato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de qualquer dos contratantes”.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RECONHECIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça possui firme entendimento de que, “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” (Súmula 543/STJ).

2. Relativamente à aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido, "no curso da mora da construtora, essa exceção favoreceria, na verdade, a adquirente, que não estava obrigada a quitar o saldo devedor antes que a construtora a convocasse para a entrega das chaves" (REsp 1.796.760/RJ, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 2/4/2019, DJe de 5/4/2019).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.552.363/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 7/6/2023.) (gn)

*“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA, DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E OUTROS PLEITOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Aquisição de lote de terreno - RESCISÃO CONTRATUAL - Possibilidade de rescisão por desistência - Aplicação do percentual de retenção de 19% do valor pago, que se mostra adequado ao caso concreto e em conformidade com o parâmetro estabelecido pelo C. Superior Tribunal de Justiça - **Devolução que deve ocorrer de uma só vez, na forma da Súmula 2 deste E. Tribunal de Justiça.** INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO BEM - Fixação de lucros cessantes - Lote não edificado, sem uso efetivo e/ou exploração econômica. CORREÇÃO MONETÁRIA - Incidência da correção monetária a partir do desembolso por se tratar de mera recomposição do valor da moeda. Sentença mantida RECURSO DESPROVIDO” (TJ/SP – Apelação nº 1000151-16.2017.8.26.0369 – Rel. Maria Salete Corrêa Dias – 3ª Câmara de Direito Privado – Julgada em 14*

de maio de 2019). (gn).

A taxa de fruição não é devida, pois, na espécie, o imóvel se trata de lote sem edificação.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. "Consoante entendimento desta Corte, não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem. Precedente" (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe de 26/08/2021).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.055.223/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.

2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 13/3/2023, DJe de 16/3/2023.)

“APELAÇÃO – “AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES EM RAZÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA” – Compromisso de compra e venda – Resilição por iniciativa dos promitentes compradores – Sentença de parcial procedência – Recurso da ré – Alegações sobre a conduta ética dos patronos dos autores – Questão a ser tratada em sede administrativa própria - Remuneração pela fruição do imóvel indevida – Ausência de uso/fruição do bem pelo promitente comprador – Imóvel constituído por terreno, sem edificação – Percentual de retenção estabelecido em contrato – Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/18 aos contratos anteriores à sua vigência – Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra razoável e em consonância com a jurisprudência sobre o tema – Débitos de IPTU, taxas de conservação e outras contribuições – Retenção devida - Sentença parcialmente reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP, 37ª Câmara de Direito Privado, Apelação

nº 1076028-22.2019.8.26.0100, Rel. Des. Ana Catarina Strauch, j. em 24/06/2020).

“RESCISÃO CONTRATUAL c/c REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Inadimplemento das parcelas. Incontroverso - Ausência de fruição do imóvel pela ré, considerando tratar-se de terreno sem benfeitorias. Indenização pela fruição do imóvel incabível - Indenização por perdas e danos indevida - Multa contratual afastada - Cláusula abusiva verificada - Cobrança de corretagem. Ausência de cláusula contratual clara que transfira ao consumidor o dever de pagar a comissão de corretagem. Recurso Repetitivo que reconheceu a abusividade da exigência de pagamento da taxa SATI. Reembolsos devidos RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP, Apelação nº 0003518-39.2015.8.26.0368, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Maria Baldy, j. em 04/05/2017) (g).

“RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. Desistência da compra e venda de imóvel por parte da compradora. Devolução de 90% dos valores pagos se mostra adequada. Retenção de 10% é suficiente para fazer frente às despesas administrativas da vendedora, e não se revela exagerada a ponto de se caracterizar como onerosa à adquirente. Ausência de especificação de eventuais valores pagos a título de comissão de corretagem. Incabível a indenização pela fruição do bem, porquanto o negócio envolve aquisição de lote de terreno, e não foi demonstrada a existência de nenhuma edificação. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP, Apelação nº 1041208-09.2016.8.26.0576, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Alcides, j. em 13/07/2017)

(g).

O pleito de compensação dos valores das parcelas vencidas e não pagas durante o curso da ação não comporta acolhimento, pois o acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2191797-94.2024.8.26.0000 deferiu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato, deferimento esse que retroage à data da distribuição da ação, oportunidade na qual foi postulada a liminar.

É do acórdão: *“as parcelas do contrato de venda e compra do imóvel, que vencem, respectivamente, no curso da lide, situação que, aliada ao fato de que a desistência do negócio é um direito do adquirente, autorizam, pelo menos nesse momento, ingerência quanto à suspensão da exigibilidade das parcelas e negativação do nome da agravante quanto às parcelas vincendas que não vierem a ser pagas, de modo que presentes o requisito da probabilidade do direito e o do perigo de dano, este decorrente de eventual restrição de valor que ulteriormente se torne inexigível pela rescisão contratual”*.

O abatimento dos valores referentes aos impostos foi determinado na sentença, configurando falta de interesse recursal, razão pela qual o recurso não comporta conhecimento no tema.

E a insurgência recursal relativa à comissão de corretagem também não comporta conhecimento, ante a ausência de previsão contratual.

Nessa quadra, o recurso é desprovido e a sentença segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

E, por oferecidas contrarrazões, majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante para 15% (NCPC, art. 85, §11).

Anoto, ainda, entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram todas as disposições legais discutidas nos autos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na temática o Colendo Superior Tribunal de Justiça estabelece que: “São numerosos os precedentes nesta Corte que tem por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida a apreciada” (Rec. Esp. 94.852, SP, Rel. Min. Fontes de Alencar, DJ 13.09.99, pg.1088).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso, na parte conhecida, e majora-se os honorários advocatícios (NCPC, art. 85, §11).

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)