



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409277

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003804-67.2022.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que são apelantes TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, é apelada JULIANA PAVARINI DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1003804-67.2022.8.26.0428

Apelantes: Terras da Estância Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Fta Desenvolvimento Imobiliário S/A

Apelado: Juliana Pavarini dos Santos

Comarca: Paulínia

Juiz prolator: PATRÍCIA RIBEIRO BACCIOTTI PARISI

Natureza da Ação: Promessa de Compra e Venda

Voto nº 3378

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que declarou rescindido o contrato de compra e venda de lote de terreno e condenou as rés à restituição de 90% dos valores pagos pela autora, com correção monetária e juros de mora.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em definir o percentual de retenção sobre os valores pagos pela autora e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

III. Razões de Decidir 3. A jurisprudência do STJ estabelece que, para contratos firmados antes da Lei nº 13.786/2018, o percentual de retenção deve ser entre 10% e 25%. No caso, o percentual de 25% é considerado adequado para ressarcir as despesas administrativas e fiscais das rés. 4. As rés deram causa à lide pela ausência de cláusula de rescisão no contrato e proposta de distrato abusiva. A divisão igualitária das custas processuais é justa, considerando o resultado parcial obtido pela autora.

IV. Dispositivo e Tese 5. Parcial provimento ao recurso para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos pela autora. Divisão igualitária das custas processuais e condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono das rés, arbitrados em R\$ 3.036,00. Tese de julgamento: 1. O percentual de retenção de 25% é adequado para indenizar despesas administrativas. 2. A divisão igualitária das custas processuais é justa, considerando o resultado parcial obtido pela autora.

Legislação Citada:

Lei nº 13.786/2018.

Código de Processo Civil, art. 85, § 8º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1723519/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti.

STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, Rel. Min.

Raul Araújo, Quarta Turma, j. 7/4/2025.

STJ, AgInt no AREsp n. 2.672.525/ES, Rel. Min. João



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 30/9/2024.
STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.995.172/RJ, Rel. Min.
Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 4/9/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por TERRAS DA ESTÂNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e FTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Paulínia que, nos autos da ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores, julgou procedente o pedido para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, condenando as rés à restituição de 90% dos valores pagos pela autora, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Em síntese, a autora JULIANA PAVARINI DOS SANTOS firmou com as rés contrato de compromisso de compra e venda de lote de terreno em 14/12/2017, pelo valor de R\$ 336.685,32, tendo efetuado o pagamento de R\$ 29.015,26. Em razão de dificuldades financeiras decorrentes de licença-maternidade, a autora entrou em contato com as rés para verificar a possibilidade de postergar alguns pagamentos. Posteriormente, ao tentar emitir boletos para regularizar sua situação, foi informada que o imóvel havia sido vendido a terceiros, sendo-lhe oferecida apenas carta de crédito no valor de R\$ 8.668,74, restando-se o restante a título de despesas administrativas.

Inconformadas com a sentença, apelam as rés alegando, em síntese: (i) que o percentual adequado para retenção deveria ser de 25%, e não 10%, conforme orientação atual da Segunda Seção do STJ nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018; (ii) que referido percentual

possui natureza indenizatória e cominatória, suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou inadimplemento do consumidor; (iii) que, pelo princípio da causalidade, a autora deve arcar com os ônus da sucumbência, vez que deu causa à propositura da ação.

Em contrarrazões, a autora sustenta a manutenção integral da sentença, argumentando que: (i) o percentual de 10% é perfeitamente adequado para indenizar despesas gerais, especialmente considerando que o imóvel já havia sido vendido para terceiros; (ii) a retenção de percentual superior a 10% configuraria enriquecimento sem causa das rés; (iii) a Lei nº 13.786/2018 é inaplicável ao caso, pois o contrato foi celebrado em 2017; (iv) as rés é que deram causa à propositura da ação, em razão da ausência de cláusula de rescisão no contrato e da proposta de distrato abusiva.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A apelação foi interposta tempestivamente e o preparo foi recolhido, razão pela qual deve ser conhecida.

Inicialmente, não há controvérsia quanto à possibilidade de rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador, ainda que inadimplente, conforme entendimento já pacificado por este E. Tribunal de Justiça, cristalizado na Súmula nº 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

A controvérsia recursal cinge-se a dois pontos: (i) o percentual



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de retenção a ser aplicado sobre os valores pagos pela autora; e (ii) a distribuição dos ônus sucumbenciais.

DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO

As rés sustentam que o percentual de retenção deve ser majorado para 25%, conforme orientação atual da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a rescisão do contrato implica o direito à restituição das quantias pagas pelo comprador, ainda que a resolução decorra de seu inadimplemento, sendo permitida a retenção de percentual a título de indenização pelas despesas administrativas.

Como bem elucidado pelo eminente Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, "a resolução produz efeitos liberatórios e recuperatórios. Produz a liberação de ambas as partes, que tornam ao estado anterior. Produz o direito à restituição das prestações já pagas, que, no caso do compromisso de venda e compra, implica a devolução da coisa ao promitente vendedor e do preço ao promitente comprador".

Nesse contexto, existe sólida jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei nº 13.786/2018, o percentual de retenção deve ser fixado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso concreto.

No entanto, a Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1723519/SP, de relatoria da Min. Maria Isabel Gallotti, firmou o entendimento de que, em regra, "deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento."

Esse entendimento foi reafirmado em diversos julgados posteriores, tendo sido aplicado em casos similares ao presente, em que o percentual de 25% é considerado razoável para ressarcir a vendedora das despesas administrativas e fiscais realizadas com a celebração do contrato que acabou por ser desfeito.

No caso em análise, embora o imóvel não tenha sido ocupado pela autora, não se pode desconsiderar que as rés incorreram em diversas despesas para a celebração e manutenção do contrato, como gastos com publicidade, corretagem, tributos, administração, além dos custos operacionais envolvidos na renegociação do imóvel com terceiros.

Considerando o valor pago, a retenção de 10%, algo em torno de R\$ 3.000,00, seria insuficiente para atendimento de despesas.

Ademais, o percentual de 25% possui não apenas caráter indenizatório, mas também cominatório, visando desestimular o rompimento unilateral do contrato, conforme reiteradamente afirmado pelo STJ.

Assim, em atenção à jurisprudência consolidada do STJ, impõe-se a reforma da sentença neste ponto, para majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos pela autora.

Os julgados mais recentes mantêm essa orientação: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025; AgInt no AREsp n. 2.672.525/ES, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.995.172/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.

DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS

No tocante aos ônus sucumbenciais, as apelantes sustentam que, pelo princípio da causalidade, a autora deveria arcar com a sucumbência, por ter dado causa à propositura da ação.

Com efeito, o princípio da causalidade determina que aquele que deu causa à instauração do processo deve arcar com os ônus da sucumbência. Todavia, para a correta aplicação desse princípio, é necessário identificar quem efetivamente deu causa à necessidade de intervenção judicial.

No caso concreto, verifica-se que o contrato firmado entre as partes não previa cláusula específica sobre rescisão, o que já evidencia falha na elaboração do instrumento por parte das vendedoras.

Ademais, quando a autora buscou solução extrajudicial, as rés apresentaram proposta de distrato manifestamente desequilibrada e prejudicial aos interesses da consumidora, retendo valor desproporcional a título de despesas administrativas.

Constata-se, portanto, que foram as rés que, com sua conduta, tornaram necessária a intervenção judicial para a resolução da questão, seja pela ausência de previsão contratual adequada sobre rescisão, seja pela proposta abusiva de distrato.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apesar de o recurso ter sido parcialmente provido para aumentar o percentual de retenção, permanece a sucumbência das rés, tendo em vista que a autora obteve êxito no pedido principal de rescisão contratual e devolução parcial dos valores pagos, ainda que em percentual diverso do pleiteado inicialmente.

De rigor, no entanto, o redimensionamento.

As rés deram causa à lide, porque resistiram ao desfazimento do contrato, tanto que proposta demanda para tanto. No entanto, no acerto, foram vencedoras em parte do pedido, porque a autora almejava restituição de 90% e receberá 75%. Sopesando esses aspectos, afigura-se justo que as custas processuais sejam divididas igualmente, porque não são impactadas pelo montante da restituição (o valor da causa é o valor do contrato).

A verba honorária em favor do patrono da autora seria estimada em função do valor da causa, mas não se pode assim decidir porque superaria a fixação estabelecida em sentença, portanto mantida.

A autora responderia por honorários advocatícios em favor do patrono das rés, arbitrados em 10% sobre o proveito econômico obtido com a defesa, exatamente a diferença entre o pedido (90%) e o resultado (75%). No entanto, esse critério, puramente aritmético, produziria remuneração aviltante, possivelmente inferior a R\$ 1.000,00, incompatível com o trabalho prestado. Por isso a apreciação equitativa (Código de Processo Civil, artigo 85, § 8º) e o estabelecimento de R\$ 3.036,00, dois salários mínimos na atualidade.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto pelo parcial provimento do recurso, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

majorar o percentual de retenção para 25% dos valores pagos pela autora. E proponho: a divisão igualitária entre as partes no tocante às custas processuais, corrigidas aquelas em reembolso; a manutenção da r. sentença no tocante à verba honorária em favor do patrono da autora; a condenação da autora ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono das rés, arbitrados em R\$ 3.036,00; a suspensão da exigibilidade das despesas da lide em relação à autora, haja vista o benefício da gratuidade da justiça.

Para fins de prequestionamento, considero devidamente ventilados os dispositivos legais e constitucionais mencionados pelas partes, sendo desnecessária a citação explícita de cada um deles, conforme entendimento jurisprudencial pacífico.

É como voto.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator