



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
UPJDP - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio 73 - 5º andar - sala 509 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3884
E-mail: upjdp3_processamento@tjsp.jus.br

Registro: 2025.0000411114

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065173-85.2023.8.26.0506, da Comarca de Brodowski, em que é apelante LOTEAMENTO PARQUE BELAS ARTES - BRODOWSKI SPE LTDA, é apelado DANILO WELLINGTON RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

Apelante: Loteamento Parque Belas Artes – Brodowski Spe Ltda.

Apelado: Danilo Wellington Rodrigues

Comarca: Brodowski – Vara Única

Juiz prolator: Daniel Diego Carrijo

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE -
RESCISÃO IMOTIVADA DO ADQUIRENTE -
CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº
13.786/2018 -PREVISÃO CONTRATUAL DE
RETENÇÃO DE MULTA COMPENSATÓRIA NO
PERCENTUAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO
CONTRATO - ABUSIVIDADE CONFIGURADA,
CONSIDERANDO O VALOR PAGO E O VALOR DO
CONTRATO - APLICAÇÃO DO ART. 413 DO CÓDIGO
CIVIL E ART. 51, IV, DO CDC - INCIDÊNCIA DE
TAXA DE FRUIÇÃO - TERRENO NÃO EDIFICADO,
NÃO OCUPADO E NÃO EXPLORADO
ECONOMICAMENTE PELO PROMISSÁRIO
COMPRADOR - DESCABIMENTO - DEVOLUÇÃO DOS
VALORES - APLICAÇÃO DA SÚMULA 2 DO TJSP -
SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49892

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato de compra e venda firmado entre as partes e condenar a ré a devolver a quantia paga para a aquisição do imóvel com a retenção de 25%, corrigido do desembolso e com juros do trânsito em julgado, também com desconto das dívidas tributárias. Condenou ainda a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

Apela a ré alegando que se faz devido o desconto das cláusulas penais presentes na avença (6.3 e 6.4), em consonância com o art. 36-A da Lei 13.786/18. Pede pela aplicação da nova Lei de Distrato. Afirma que a retenção deve ser de 10% do valor atualizado do contrato, que não se mostra excessivo, considerando os gastos sofridos com a venda frustrada. Alega ainda que é devida a taxa de fruição, pois privada do uso do bem e impedida de promover a sua comercialização com outros adquirentes. Cita a Súmula 1 do TJSP e o contido no art. 32-A da Lei 6.766/1979. Por fim, entende que a restituição pode ser feita em 12 parcelas mensais.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

O contrato debatido no feito foi celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, a qual regula os direitos e obrigações para a hipótese de distrato de compromissos de compra e venda de imóveis, tal como na espécie, em que a promitente vendedora não pode ser prejudicada em razão da desistência imotivada do promissário comprador.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

A ré se insurge contra a procedência da demanda, que declarou rescindido o ajuste, condenando-a a restituir ao autor 75% das quantias por ele pagas. Insiste no reconhecimento de seu direito à retenção do montante correspondente a 10% do valor atualizado do contrato e ao pagamento da taxa de fruição, bem como a devolução em 12 parcelas, os quais estão expressamente previstos na avença (cláusulas 6.3 e 6.4) e na legislação que disciplina a matéria (art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018).

De fato, a cláusula 6.3 (fl. 22) estabelece que a promitente vendedora tem o direito de reter, dentre outros valores, a multa compensatória de 10% do valor atualizado do contrato, mesmo percentual previsto no inciso II do artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979. Ou seja, nada existe ilegal na cláusula prevista no contrato firmado entre as partes, pois em total consonância com a lei que rege a matéria.

No entanto, em pese a previsão contratual, também se mostra plenamente cabível a possibilidade de revisão da cláusula caso comprovada a sua abusividade, conforme previsto na legislação consumerista, em seu artigo 51, IV (*“São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;”*), e no artigo 413 do Código Civil (*“A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”), evitando-se, desta forma, a vantagem exagerada do credor em detrimento do devedor.

No caso dos autos o valor do contrato firmado entre as partes em dezembro de 2021 era de R\$ 44.900,00 (cláusula 4 A – fl. 19), e corrigido pela Tabela Prática do TJSP, apura-se a quantia de R\$ 49.415,10 para dezembro de 2023. Afirmo o autor na inicial que efetuou o pagamento da quantia de R\$ 11.977,18, atualizado para 12/2023.

Deste modo, depreende-se que a retenção de 10% do valor do contrato configuraria quase o percentual de 40% do valor pago pelo autor, o que por certo se mostra abusivo. Observe-se que em nenhum momento a ré demonstra quais os gastos suportados com a administração, propaganda e outras eventuais despesas em razão do negócio discutido no feito, e que justificassem a retenção de referida quantia.

Soma-se a isso que o imóvel poderá ser novamente comercializado pela apelante, que auferirá, por certo, lucro com a sua venda futura.

Nessas circunstâncias, entendo que o percentual previsto no contrato, fixado no limite máximo previsto na lei de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

regência, se mostra excessivo e abusivo, merecendo ser reduzido. E o valor fixado em sentença encontra-se dentro dos parâmetros consagrados pela jurisprudência.

Nesse sentido, os julgados desta Corte de Justiça:

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Terreno situado em lote residencial. Ação de rescisão contratual c. c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. Interposição de apelação. Ausência de questionamento sobre a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes desta demanda, tampouco sobre a obrigação de a promitente vendedora, ora ré, restituir 75% das quantias comprovadamente pagas pela adquirente a título de preço do imóvel, deduzidos os valores relativos a comissão de corretagem, despesas com notificação, eventuais débitos de IPTU ou de contribuições condominiais/associativas, tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão. Controvérsia sobre a obrigação de a promitente compradora, ora autora, pagar multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato e taxa de fruição no patamar de 0,75% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, bem como sobre o direito de restituir as quantias pagas em doze parcelas mensais e sucessivas e a distribuição dos ônus sucumbenciais. Análise das matérias controvertidas. Embora o contrato de compromisso de compra venda em discussão tenha sido celebrado após a Lei nº 13.786/2018 (Lei



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

do Distrato, tal fato não afasta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto, haja vista a relação de consumo firmada entre as partes desta demanda, na medida em que a promitente compradora, ora autora, figura como destinatária final de produto oferecido pela promitente vendedora, ora ré, (lote de terreno situado em loteamento residencial), consoante inteligência dos artigos 2º e 3º do CDC. Tratando-se de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por iniciativa do(a) promitente comprador(a), tal como ocorre no caso em tela, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça tem entendido que é cabível o acolhimento da pretensão de desfazimento do negócio, restituindo-se parcialmente os valores pagos, com retenção de valores em favor do(a) promitente vendedor(a), a fim de ressarcir as suas despesas com a comercialização do bem. Súmula nº 1 deste E. Tribunal de Justiça. Súmula nº 543 do C. STJ. Cotejando-se o valor histórico do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes desta demanda (R\$ 146.530,80) e a importância equivalente à somatória das quantias pagas (R\$ 47.295,54), afasta-se a pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato, em razão da abusividade e consequente nulidade da cláusula 9.6 do contrato de compromisso de compra e venda, por implicar obrigação de pagamento de penalidade de valor superior àquela que a jurisprudência tem admitido como razoável para hipótese de desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda por culpa exclusiva do adquirente, de modo a colocar a autora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 8

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

em situação de desvantagem exagerada, ameaçando o equilíbrio contratual, conforme o artigo 51, inciso IV, § 1º, inciso II, do CDC. Como bem destacou o juiz a quo, eventual imposição da multa contratual no patamar de 10% do valor atualizado do contrato faria com que a promitente compradora, ora autora, perdesse totalmente as quantias pagas, contrariando o artigo 53 do CDC, e ainda tivesse débito remanescente para pagar, ao passo que a promitente vendedora, ora ré, com a retomada do imóvel, poderia novamente vendê-lo, auferindo lucro duas vezes, de modo a promover evidente desequilíbrio contratual, razão pela qual o afastamento da referida penalidade era mesmo medida que se impunha. Rejeição da pretensão de impor à promitente compradora, ora autora, a obrigação de pagamento de taxa de fruição, haja vista que o imóvel alienado se trata de lote de terreno desprovido de qualquer acessão ou benfeitoria, de modo que não houve qualquer ocupação pela adquirente que justifique a fixação da aludida taxa em favor da promitente vendedora. Rejeição da pretensão de restituir as quantias pagas pela promitente compradora, ora autora, em doze parcelas mensais e sucessivas, haja vista que a restituição das referidas quantias deve ser realizada de uma só vez, como determina a Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça. Rejeição da pretensão de fixação de sucumbência recíproca em proporção, pois a promitente compradora, ora autora, ficou vencida apenas quanto ao percentual das quantias pagas a ser retido pela promitente vendedora, ora ré, decaimento mínimo que enseja a atribuição da integralidade dos ônus sucumbenciais à parte ré, conforme os termos do artigo 86, parágrafo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 9
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

único, do CPC. Pretensões formuladas neste apelo não merecem acolhimento. Manutenção da r. sentença é medida que se impõe.” (Apelação não provida Apelação Cível nº 1018345-61.2024.8.26.0032; Rel. Des. CARLOS DIAS MOTTA; 26ª Câmara de Direito Privado; julgado em 22 de abril de 2025).

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos c/c pedido de tutela antecipada- Contrato de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência - Insurgência da ré - Contrato resolvido por culpa da adquirente e firmado sob a égide do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 e da Lei nº 13.786/2018 - Pagamento de encargos moratórios e prestações vencidas incompatível com a resolução contratual - Multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato - Descabimento - Abusividade - Incidência dos arts. 51, IV e §1º, II e III e 53 (caput) do CDC e art. 413 do CC - Fixada devolução em montante equivalente a 80% dos valores pagos à parte vendedora -Razoabilidade - Cobrança da taxa de fruição indevida - Lote de terreno sem edificação (Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça). RECURSO DESPROVIDO.” (Apelação Cível nº 1031311-63.2022.8.26.0602; Rel. FERNANDO MARCONDES; 2ª Câmara de Direito Privado; julgado em 23 de abril de 2025).

Veja-se ainda o julgado do STJ envolvendo contrato firmado após a vigência da Lei 13.786/2018:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 10

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA PREVISÃO CONTRATUAL RELATIVA À RETENÇÃO. ADEQUAÇÃO A PATAMAR ADEQUADO E PROPORCIONAL. SÚMULA 7/STJ. ARESTO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. ENUNCIADO SUMULAR N. 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O acórdão concluiu pela existência de relação de consumo e abusividade da incidência da multa prevista no negócio jurídico; fixando, para tanto, a retenção em 20% (vinte por cento) da quantia paga, por se mostrar excessivamente onerosa aos adquirentes da unidade imobiliária o montante contratualmente previsto. Essas ponderações foram fundadas na análise fático-probatória e interpretação de termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, que incidem sobre ambas as alíneas do permissivo constitucional. 2. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, é possível a redução da cláusula penal ajustada nos limites autorizados pela lei quando sua aplicação se mostrar manifestamente excessiva tendo em vista a natureza e a finalidade do contrato em que disposta. Esse entendimento é aplicável inclusive a negócios entabulados após a aprovação da Lei n. 13.786/2018. Precedentes. 3. A "jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), observando-se as circunstâncias do caso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

concreto". (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.884.346/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 18/3/2024). Óbice do enunciado sumular n. 83/STJ. 4. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp 2146383/SP; Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE; TERCEIRA TURMA; julgado em 16/09/2024).

Assim, deve ser mantida a retenção de 25% do valor pago, como constou da sentença, que represente um percentual aproximado de 6 % do valor do contrato atualizado.

Outrossim, embora constante do contrato, também não se justifica a pretensão da apelante em receber indenização pela suposta fruição do imóvel (terreno), pois não restou comprovado que o autor o ocupou de forma efetiva ou que erigiu nele qualquer tipo de edificação. Ou seja, inexistiu qualquer tipo de exploração econômica do imóvel que justifique a cobrança da taxa de fruição.

Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça em recentes julgados:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. Segundo o entendimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 12

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

jurisprudencial das duas Turmas que compõem a Segunda Seção deste Tribunal, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda, por iniciativa do comprador, não é cabível exigir dele o pagamento de taxa de ocupação ou de fruição pelo fato de ter a posse do imóvel pelo tempo em que o contrato esteve vigente, quando, como no caso concreto, tratar-se de um lote (terreno) não edificado. Em tal hipótese, não há falar em enriquecimento ilícito. Precedentes. 1.1 Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado, quanto à inexistência de provas capazes de demonstrar a efetiva ocupação do imóvel e a consequente responsabilidade do comprador pelo pagamento da taxa de fruição, encontra o óbice da Súmula 7/STJ. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp 2492753/SP; Rel. Ministro MARCO BUZZI; QUARTA TURMA; julgado em 14/05/2024).

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO DO BEM. TERRENO NÃO EDIFICADO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 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. 2. Apenas julgados proferidos por órgãos colegiados são aptos à comprovação da divergência jurisprudencial, não servindo como paradigma decisão monocrática de relator (AgInt no REsp n. 1.920.301/AM, de minha



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 13
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1065173-85.2023.8.26.0506

relatoria, julgado em 29/11/2021, DJe de 2/12/2021). 3. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp 2076067/SP; Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA; QUARTA TURMA; julgado em 20/11/2023).

Quanto à possibilidade de parcelamento do valor a ser restituído, cabe citar o contido na Súmula nº 2 deste Tribunal, *in verbis*: “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”, que ainda se encontra vigente.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária para 15% do valor da condenação.

ANDRADE NETO
Relator