



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412600

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001047-31.2023.8.26.0472, da Comarca de Porto Ferreira, em que é apelante CCM - CONSTRUTORA CENTRO MINAS LTDA, é apelado EDSON APARECIDO NAVARRO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001047-31.2023.8.26.0472

Comarca: Porto Ferreira - 1ª Vara

Apelante: CCM - Construtora Centro Minas Ltda

Apelado: Edson Aparecido Navarro

Juiz: Otacilio José Barreiros Junior

Voto nº 36.835

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de parcial procedência. Abusividade de cláusula contratual declarada de ofício. Impossibilidade, ainda que se trate de contrato regulado pelo Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do C. STJ. Sentença “extra petita”. Violação ao princípio da adstrição (ou congruência). Artigo 492 do CPC. Parte anulada. Processo que reúne condições para o imediato julgamento (causa madura). Artigo 1.013, § 3º, inciso II, do CPC.

PROMITENTE-COMPRADOR QUE DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Fato incontroverso. Relativização do princípio do “pacta sunt servanda”. Higiene contratual não infirmada. Retorno das partes ao “status quo ante” e restituição das quantias pagas conforme estabelecido no contrato. Mantida a procedência parcial da ação, carreando ao autor-apelado a integralidade dos ônus sucumbenciais. Ré que não resistiu ao pedido de rescisão contratual. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 132/137, aclarada às fls. 160/162, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores ajuizada por Edson Aparecido Navarro em face de CCM - Construtora Centro Minas Ltda, “*para DECLARAR a rescisão*

do contrato, bem como, CONDENAR a ré a devolver à autora, em pagamento único, após a retenção de 20%, os valores efetivamente pagos (excluída a comissão de corretagem e os valores dispendidos para ligação da rede de água e esgoto), corrigidos monetariamente desde o desembolso de cada prestação, observados os índices da Tabela Prática TJSP, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Em face da sucumbência recíproca, Autor e Ré arcarão com o pagamento das custas e despesas processuais, respectivamente, na proporção de 70% e 30%. A parte Requerida pagará honorários advocatícios em favor dos patronos da parte Autora, em 10% sobre o valor da condenação; e a parte Autora pagará honorários advocatícios em favor dos patronos da parte Requerida, em 10% sobre a parte julgada improcedente, nos termos do art. 85 e §§ do CPC, observado, se for o caso, o art. 98, §3º, CPC” (idem).

Inconformada, apela a ré (fls. 165/173). Sustenta, em síntese, que a r. sentença é “extra petita” na parte que declarou a nulidade de cláusulas contratuais sem pedido expresso do apelado.

Aduz que o autor deu causa à rescisão antecipada do contrato. Logo, à luz do princípio do *pacta sunt servanda*, pede a retenção de 30% do total das parcelas pagas conforme estipulado, bem como a inversão dos ônus sucumbenciais pois não resistiu ao pedido de rescisão contratual.

Recurso tempestivo (fls. 164),
preparado (fls. 174/175, complementado às fls. 192/193) e
respondido (fls. 179/182).

É o relatório.

In casu, incontroversos nos autos os fatos de que (i) o autor celebrou o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com a ré (“lote de terreno” - fls. 11/25); (ii) na ocasião em que voluntariamente convergiram seus interesses para a consecução do negócio jurídico em testilha e, para tanto, avençaram livremente os valores, prazos, obrigações e condições contratuais, as partes ajustaram que o promissário-comprador (autor-apelado) perderia 30% do total das parcelas pagas caso desse causa à rescisão contratual (cláusula “4.3”, fls. 16); (iii) o promitente-comprador deu causa ao desfazimento do negócio, cujo desinteresse pela manutenção do vínculo contratual decorreu de sua própria condição financeira, superveniente à contratação (*v.g.*, pandemia do Covid-19), que já não mais lhe permitiria o adimplemento na forma como ajustada.

Segundo narrado na petição inicial, *“a requerida violou o artigo 6º, incisos IV e V, quando estipulou aumentos significativos nas parcelas, do lote vendido ao Autor, além de não deixar claro, no momento da contratação, que o aumento seria mensal e exacerbado”* (sic,

fls. 03, “II”).

Assim, e com fundamento na legislação consumerista e no entendimento sumulado pelo E. TJSP (nºs 1 e 2), o autor requereu a rescisão contratual e a condenação da ré à devolução de 90% das quantias pagas (fls. 07/08).

Inobstante, da leitura da petição inicial não se extrai a dedução desses pedidos como decorrência de abusividade/nulidade de cláusula contratual. E, distribuída a ação, em seguida foi proferido o despacho que recebeu a petição inicial sem mandar aditá-la (fls. 38/39).

Posteriormente, o MM. Juízo “a quo”, ao julgar parcialmente procedente a demanda, embora não reconhecesse expressamente a abusividade de tal cláusula, assim o fez tacitamente ao *condenar a ré a devolver à autora, em pagamento único, após **a retenção de 20%, os valores efetivamente pagos** (excluída a comissão de corretagem e os valores dispendidos para ligação da rede de água e esgoto)* (g.n.).

Entretanto, conforme o entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça (o qual se adota), “**não é possível ao Tribunal de origem reconhecer, de ofício, a nulidade de cláusulas consideradas abusivas, em contratos regulados pelo**

Código de Defesa do Consumidor. (...) Precedentes¹

(STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.233.869/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 1/10/2024 – g.n.)

Nesse diapasão, sem embargo do convencimento externado em Primeiro Grau, tem-se que o D. Magistrado, ao apreciar e embasar sua conclusão sobre fatos e fundamentos parcialmente dissociados daqueles delimitados pela peça inaugural², profere sentença *extra petita*, deixando de analisar a correlação do pedido com a causa de pedir consignada na petição inicial em sua integralidade.

Por essas razões, anula-se em parte a r. sentença no que toca ao acolhimento parcial do pedido (restituição das quantias pagas) que não decorreu da causa de pedir delimitada pelos fatos narrados na petição inicial, mantendo-se a outra parte do julgado que declarou rescindido o contrato por culpa do autor-apelado (fls. 133, 137).

Entretanto, desnecessário o retorno

¹ STJ, EREsp 720.439/RS, Segunda Seção, julgado em 14/03/2011, DJe 29/03/2011; STJ (REsp n. 1.408.494/PR, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 18/12/2017; STJ, AgRg no AREsp n. 516.209/CE, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 23/9/2014, DJe de 30/9/2014; STJ, AgRg no AgRg nos EDcl no REsp n. 957.158/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 21/8/2012, DJe de 29/8/2012.

² Artigos 141 e 492, ambos do Código de Processo Civil.

dos autos à Primeira Instância para novo julgamento, posto que possível, desde logo, a apreciação da matéria.

É que, na espécie, a ré requereu a especificação de provas após a decisão de saneamento (fls. 128/130) e o autor deixou transcorrer *in albis* o prazo para especificação de provas que pretendida produzir (fls. 125, 131). De qualquer forma, desnecessária a produção de outras provas para o desfecho da lide (art. 355, CPC).

Logo, e em consideração aos princípios da celeridade e da economia processual, consoante a regra insculpida pelo artigo 1.013, § 3º, inciso II, do Código de Processo Civil (causa madura), possível o julgamento imediato do pedido.

Na hipótese, resta saber se com a rescisão contratual e o retorno das partes ao “status quo antes” o autor faz jus à restituição de 80% do que pagou independentemente do reconhecimento da abusividade das cláusulas contratuais.

E a resposta é negativa.

Afinal, o contrato celebrado - e que o autor pretendeu, com a propositura da ação, modificar os encargos dele derivados em virtude do seu desinteresse negocial superveniente - constituiu lei entre as partes e foi realizado à luz dos princípios da boa-fé objetiva e liberdade contratual e autonomia privada (artigos 112, 113, 421, 421-A e 422, todos do Código Civil), o que “*significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade,*

efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica”, que “abrange os poderes da auto-regência de interesses, de livre discussão das condições contratuais e, por fim, de escolha do tipo de contrato conveniente à atuação da vontade”³.

Em sua argumentação, aduz o autor que o contrato carece de informações adequadas sobre a forma de reajuste das prestações mensais e, com base na legislação consumerista, vislumbrou a possibilidade de relativização do princípio do *pacta sunt servanda*, com a finalidade de restabelecer o equilíbrio contratual.

Entretanto, ao apelado não é dado escapar ao cumprimento das obrigações conscientemente contratadas, visto que fora informado pelo instrumento assinado (fls. 11/25) dos reais valores e encargos a que seria submetido, até porque foram prefixados e constaram **claramente** do contrato.

Com efeito, ao aderir **voluntariamente** às condições, obrigações e valores propostos pela apelante, o autor-apelado concordou com os termos da avença celebrada.

Com efeito, presume-se a boa-fé do contratante, por ocasião da celebração do contrato em dar cumprimento às obrigações estabelecidas.

Nesse diapasão, se (i) inexistente discussão atinente a eventual vício de consentimento, (ii) não há circunstância excepcional em que flagrante o

³ GOMES, Orlando. “Contratos”, 26º Ed, Rio de Janeiro: Editora Forense. 2007. p. 25/26.

desequilíbrio contratual a demandar a intervenção do Poder Judiciário, (iii) o apelante se contrapõe à alteração superveniente dos valores e encargos voluntariamente ajustados pelas partes, em relação ao rescisão por culpa do comprador-apelado conforme previsto no contrato, (iv) não há ilicitude e/ou abusividade na conduta da ré, já que cobra valores com arrimo em expressa e inequívoca disposição contratual, (v) em atenção ao citado princípio da autonomia privada e da liberdade contratual, de rigor o prestígio ao “pacta sunt servanda” conforme a legislação de regência.

Por essas razões, de rigor a reforma parcial da r. sentença para que, com a rescisão do contrato por culpa do autor-apelado, a ré lhe restitua 70% dos valores pagos, na forma e sob as condições tais quais estipuladas no contrato (*v.g.*, cláusula “4.3”, fls. 16).

E, sopesando a falta de impugnação específica pela apelante neste ponto (fls. 173, “4.2.1”), o referido valor será corrigido e acrescido de juros de mora nos exatos termos em que estabelecidos pela r. sentença.

Outrossim, uma vez que o autor sucumbiu em relação ao pedido de restituição de quantias pagas e a ré-apelante não resistiu ao pedido de rescisão contratual deduzido pelo autor-apelado, tem-se que o decaimento é integral do autor-apelado. Logo, responderá pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios ao I. Patrono da vencedora. Aqui, considerando o grau de zelo, o trabalho realizado, o lugar e o tempo

exigido para a prestação do serviço, a complexidade da ação, sopesando os critérios estabelecidos pelo artigo 85, § 2º, do Estatuto Processual e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, fixa-se a verba honorária sucumbencial do apelado ao(s) I. Patrono(s) da ré-apelante em 12% sobre o valor atualizado da causa, observada a justiça gratuita que lhe fora concedida (fls. 38).

Em destaque e ainda alinhado ao entendimento jurisprudencial do C. Superior Tribunal de Justiça: “(...) *Na espécie, o Tribunal de origem, ao dar provimento ao apelo da parte ora agravante, empreendeu nova distribuição da sucumbência entre os litigantes. Essa circunstância impede a majoração dos honorários sucumbenciais, com base no § 11 do art. 85 do CPC. 9. Agravo interno não provido*”. (STJ, AgInt no AREsp 1495369/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 16/10/2020 — g.n.).

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora