



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416959

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001075-18.2023.8.26.0595, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes SAMUEL BARBATO JUNIOR e ALICE SILVA BARBATO, é apelado SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1001075-18.2023.8.26.0595
Parte Apelante: SAMUEL BARBATO JUNIOR E OUTRO
Parte Apelada: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A
Comarca: OLÍMPIA
Voto nº 01110

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO
DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE
CONTRATO COM DEVOLUÇÃO DE
VALORES PAGOS C/C DANO MORAL -
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA –**
*Pretensão da parte autora de declarar a
rescisão do contrato e a restituição integral
dos valores pagos e danos morais – Sentença
de parcial procedência para rescindir o
contrato firmado entre as partes por culpa dos
adquirentes e condenar a requerida na
devolução de 75% dos valores pagos -
Irresignação dos autores pleiteando a retenção
de apenas 10%, com a devolução de 90% dos
valores pagos – Descabimento – A restituição
de 75% dos valores pagos que se mostra
adequado para recompor o prejuízo da
requerida com gastos administrativos e
publicitários, sem perder de vista o princípio
da proporcionalidade - Sentença mantida –
RECURSO NÃO PROVIDO.*

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por SAMUEL BARBATO JUNIOR E OUTRO contra a r. sentença proferida às fls. 197/202, cujo relatório ora se adota, que julgou parcialmente procedente a ação ajuizada por ele para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes relativo a aquisição de unidade imobiliária referente ao apartamento 614 pav 06 – cota 04 – Torre B, do

empreendimento Olímpia Park Resort e condenar a requerida na devolução da importância equivalente a 75% dos valores pagos, sem retenção alguma.

Irresignado, insurge-se SAMUEL BARBATO JUNIOR E OUTRO sustentando, em breve síntese, que é abusiva a retenção de 75% dos valores pagos, pois o art. 32-A, da Lei nº 6.766/79 aduz que o montante devido por cláusula penal e despesas administrativa, inclusive sinal e arras, deve ser limitado a um desconto de 10% do valor atualizado do contrato. Desta forma, alega que o percentual superior a 10% é manifestamente abusivo. Cita precedentes. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo e processado com a resposta da parte adversa às fls. 244/252.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Cuida-se de ação de anulação de contrato c/c indenização por danos morais e materiais ajuizada por A SAMUEL

BARBATO JUNIOR E OUTRO em face da SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, objetivando a rescisão do compromisso de compra e venda, da unidade imobiliária, referente ao apartamento 614/ pav 06 - cota 04 - Torre B, do empreendimento Olimpia Park Resort, localizado na Avenida Autora Forti Neves, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP, CEP 15400-000.

Restou comprovada que a responsabilidade pela rescisão do contrato recai sobre os adquirentes, tendo a magistrada de primeira instância declarado a rescisão devido à desistência da compradora e determinou a restituição das partes ao *status quo ante* com retenção de 25% dos valores pagos.

Insurge-se, nessa oportunidade, a parte recorrente para pleitear a redução do montante da retenção para 10% com a restituição, portanto, de 90% dos valores pagos.

Pois bem.

De início, é amplamente reconhecido que o Código de Defesa do Consumidor e os princípios que regem a relação consumerista são aplicáveis ao caso em questão, sendo irrelevante o fato do empreendimento ter natureza hoteleira, especialmente porque não foi demonstrado que a aquisição teve caráter empresarial.

A propósito da questão afeta à desistência do negócio por vontade dos adquirentes, “*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 como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.” (Súmula 01, TJSP).

No mesmo sentido a Súmula 543 do STJ: *“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”.*

Desse modo, na rescisão do contrato sem culpa da vendedora, esta faz jus à retenção de uma porcentagem dos valores que foram pagos.

Com relação à restituição da quantia paga, o C. Superior Tribunal de Justiça e o E. Tribunal de Justiça, possuem o entendimento reiterado acerca da possibilidade de retenção de 10% a 25% dos valores pagos pelo preço do imóvel quando o compromisso de compra e venda é rescindido a pedido do compromissário comprador.

Desta forma, tendo em vista que a rescisão do contrato ocorreu a pedido da parte adquirente que manifestou não ter mais interesse na manutenção do acordado, impõe-se a retenção de 25%

dos valores pagos pelos consumidores adquirentes, pois observou as peculiaridades do caso concreto e aos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação do enriquecimento ilícito.

A propósito entendimentos variados que fixaram o percentual entre 10% e 25%, fato é que acabaram por gerar intensos debates e dissídios jurisprudenciais diante da ausência de critério objetivo na gradação do percentual, o que fez com que a 2ª Seção do E. STJ reformulasse o entendimento anterior e passasse a determinar um percentual fixo de retenção de 25% das parcelas pagas in REsp. n. 1.820.330/SP, Rel^a. Min^a. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 24.11.20.

Nesse sentido são os precedentes da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de justiça incluindo-se esta Colenda 5ª Câmara de Direito Privado em casos assemelhados envolvendo o referido empreendimento imobiliário, senão vejamos:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Multipropriedade (time-sharing). Ação de Rescisão Contratual c.c. Devolução de Quantias Pagas e Indenização por danos Morais. Retenção de 25% sobre os valores pagos em virtude da rescisão que bem se ajusta ao caso, dando azo à correta aplicação do art. 53 do CDC ao caso. Lei nº 13.786/2018 que apenas estabelece limites ou tetos qualitativos e quantitativos para cláusulas penais eventualmente previstas no contrato, em caso de resolução por fato imputável ao devedor. Controle judicial da cláusula penal abusiva que decorre de norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios

jurídicos. Devolução da unidade imobiliária pelo consumidor com a perda de cinquenta por cento sobre o que se pagou que extrapola os limites do razoável e do desejado equilíbrio contratual neste caso. Importância paga pela consumidora a título de sinal ou arras. Não houve esclarecimento de que a verba estava sendo paga a título de comissão de corretagem, diferenciando-a do valor do bem. Ausente prévia informação do valor expresso desembolsado a título de corretagem. Incabível a retenção de taxa de comissão de corretagem ou arras, neste caso. Ausência de prova de abalo à honra ou sofrimento negativo intenso. Indenização por danos morais incabível. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1021865-23.2022.8.26.0477; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025).

Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de frações de unidades imobiliárias. Sistema de multipropriedade. Sentença de procedência. Insurgência das rés. Sentença devidamente fundamentada. Cerceamento de defesa não configurado. Cessionária do crédito imobiliário. Detentora do direito de cobrança. Legitimidade passiva. Contrato firmado na vigência da Lei 13.786/18. Cabível o percentual de 25% de retenção sobre os valores pagos. Ausente demonstração de submissão ao regime de patrimônio de afetação. Comissão de corretagem que pode ser retida, pois expressamente prevista. Sentença reformada somente neste tópico. Recurso da ré Canal Companhia de Securitização não provido e recurso da corré SPE Olímpia Q27 parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível

1005022-83.2023.8.26.0400; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2024; Data de Registro: 08/10/2024).

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES - RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE - APLICAÇÃO DA LEI 13.786/18 QUE NÃO EXCLUI A POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, EM CASO DE ABUSIVIDADE EXCESSIVA – RETENÇÃO DE 25% SOBRE O TOTAL PAGO, EM PARCELA ÚNICA - PRECEDENTES – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1014368-41.2022.8.26.0223; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2024; Data de Registro: 29/03/2024).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSOS DE APELAÇÃO.**

Conforme entendimento exarado pelo C. Superior Tribunal de justiça "*(...) O recurso interposto pelo vencedor para ampliar a condenação - que não seja conhecido, rejeitado ou desprovido - não implica honorários de sucumbência recursal para a parte contrária.*"- EDcl no AgInt no AREsp 1040024/GO, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/08/2017, DJe 31/08/2017.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator