



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415723

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029083-96.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado EMAIS URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelada/apelante IARA DE SOUZA SÁ (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41230

APELAÇÃO Nº: 1029083-96.2022.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

**APTE(S)/APDO: URBANISMO MIRASSOL 201 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**

APDO(A)(S)/APTE: IARA DE SOUZA SÁ

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Diego Goulart de Faria

pn

Apelação cível. Compromisso de compra e venda. Desistência do comprador. Procedência do pedido, com retenção de 20% dos valores pagos, incluindo-se o sinal, além de eventuais débitos de IPTU até a concessão da tutela. Apelo de ambas as partes, para alteração do percentual de retenção e dos honorários fixados. Desistência por parte do comprador é direito potestativo. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18 (lei do distrato) Mesmo assim, considerando a peculiaridade do caso concreto, no qual o contrato vigeu por pouco é excessivamente onerosa a aplicação das disposições contratuais nos moldes da Lei 13.786/18 devendo prevalecer a lei consumerista. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, que admitem a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Retenção fixada na sentença que observa parâmetros jurisprudenciais. Honorários de sucumbência fixados sobre a condenação, que não é irrisória. Impossibilidade de fixação por equidade. Majoração dos honorários. Recursos desprovidos.

A sentença de páginas 121/127 julgou procedentes em parte os pedidos para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, condenada a ré a restituir os valores pagos, em parcela única, com retenção de 20% das parcelas pagas, incluindo-se o sinal, com os acréscimos legais (correção do desembolso e juros de mora do trânsito em julgado), autorizada, ainda, a dedução de débitos de IPTU devidos até a data da concessão da tutela, a ser demonstrado em cumprimento de sentença. Sucumbência pela ré.

Apelou a ré às páginas 133/146 aduzindo acerca da cláusula resolutiva do contrato, que se opera de pleno direito. Aduziu a incidência da Lei 13.786/18, artigo 32-A, inciso II, que prevê a retenção de 10% sobre o valor do contrato, de modo que não há nada a ser restituído. Aduziu que as cláusulas são hígidas, não havendo razão para a rescisão. Aduziu que os honorários devem ser suportados pela parte autora, pelo princípio da causalidade.

Contrarrazões às páginas 165/174.

Apelou a autora às páginas 180/193, insurgindo-se contra a retenção de 20% dos valores pagos, mais retenção do sinal e eventuais débitos de IPTU. Pediu a retenção de apenas 10% dos valores pagos. A respeito dos honorários, pediu a fixação de forma equitativa.

Contrarrazões às páginas 197/211.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo ao julgamento conjunto dos apelos.

1. Como bem elucidado no voto do Rel. José Carlos Ferreira Alves, no julgamento do apelo n. 1013871-57.2017.8.26.0011, em 12/3/2019:

“Isto porque, a jurisprudência deste E. TJSP e do C. STJ reconheceu como potestativo o direito do compromissário comprador de imóvel desistir da aquisição do bem, sujeitando-se, todavia, às consequências desta sua opção (Súmula 1-TJSP e 543- STJ). 9. Assim, não se pode sobrepujar a referida cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade ao consagrado direito potestativo”.

Assim como a menção a referida cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, também estendo a interpretação à cláusula penal, que não pode ser oposta porque prevista como tal, se ferir o direito do consumidor, que rechaça condições abusivas.

2. Feitas estas considerações, a respeito da insurgência contra a alteração do percentual de retenção, em vista da desistência negócio pelo autor, cumpre destacar da Súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça que declara que “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.” (g.n.)

3. Nada obstante a vigência da Lei 13.786/2018, descabe o acolhimento da defesa da parte ré para que seja adotado o artigo 32-A, de modo que a retenção seja de 10% sobre o valor do contrato, além de outros descontos.

Com efeito, considerado o valor do negócio, o momento do pedido de distrato e a quantia até então quitada pelo adquirente, a retenção pretendida mostra-se excessiva e desproporcional aos termos contratados, o que não se admite nos termos da legislação consumerista.

Como já observado na sentença, a autora ficaria inadimplente perante a ré.

Na diretriz traçada pelo artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, havendo previsão legal diversa em relação ao percentual de retenção, exige-se a adoção daquela direção que melhor atende aos interesses dos consumidores, que no presente caso, foi a adotada na sentença (20% dos valores pagos), o que se aproxima da previsão do artigo 67-A, inciso II, da lei em comento, que prevê pena convencional que não poderá exceder a 25% da quantia paga. Assim, o percentual atende os ditames da lei.

Como disposto no julgamento da apelação n. 1046907-68.2022.8.26.0576:

“Examinando-se a Lei nº. 13.786/18 naquilo que trata da desistência ou rescisão por culpa do adquirente, em relação ao percentual de retenção, estão previstas três situações completamente distintas: a) até 10% sobre o valor do contrato para os negócios submetidos à Lei n. 6.766/79; b) de até 25% dos valores solvidos, para os negócios envolvendo compra e venda de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária; c) até 50% da quantia paga, quando a incorporação imobiliária estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação. Injustificável, no entanto, a diversidade de tratamento emprestado pela Lei nº. 13.786/18 para exatamente a mesma situação. **Todas as hipóteses acima elencadas versam sobre aquisição de bens imóveis, impondo-se, via de consequência, a utilização do mesmo patamar de retenção, notadamente, a mesma base de cálculo do percentual. Essa manifesta incongruência legal de tratamento à hipótese fática idêntica não pode ser admitida.**” (TJSP; Apelação Cível 1046907-68.2022.8.26.0576; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2023; Data de Registro: 11/08/2023) - destaquei

O percentual fixado em sentença está dentro dos limites estabelecidos na lei, além de encontrar respaldo na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça e em decisões desta C. Câmara em casos similares.

Os percentuais fixados na jurisprudência do C. STJ oscilam entre 15% e 25% dos valores pagos, inclusive com decisão proferida no REsp 1211323, no valor de 25%.

Vale ainda observar que as novas regras acerca da resolução contratual não impedem que, no caso concreto, o magistrado se pronuncie sobre abusividades ou mesmo que interfira na cláusula penal previamente fixada, quando resultar em quantia manifestamente excessiva, para adequar as regras a fim de se atingir o

equilíbrio na relação contratual, cabendo também observar o disposto nos artigos 412 e 413 do Código Civil, em interpretação harmônica das diferentes fontes legislativas.

3. Pelos mesmos fundamentos, descabe a redução do percentual de retenção, como pretendido pela apelante autora.

4. Por fim, quanto aos honorários, devem ser atribuídos à ré, diante da necessidade do ajuizamento da demanda para ajustamento da cláusula de retenção.

Descabe a fixação por arbitramento, porque o valor da condenação não é irrisório ou inestimável, nem é baixo o valor da causa (R\$ 6.720,01).

Majoração dos honorários para 15% sobre o valor da condenação, pelo desprovimento do recurso da ré.

Nego provimento aos recursos.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator