



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416559

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008768-25.2022.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante ANDRE DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados BARRETOS MAIS PRACA 106 EMPREENDIMENTOS IMOB SPE LTDA e MAIS PRAÇA 107 BARRETOS URBANIZADORA SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), MÁRIO DACCACHE E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1008768-25.2022.8.26.0066

COMARCA DE BARRETOS – 3ª VARA CÍVEL

APELANTE: ANDRÉ DE OLIVEIRA

**APELADOS: BARRETOS MAIS PRAÇA 16 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e OUTRO**

JUIZ PROLATOR: DOUGLAS BORGES DA SILVA

VOTO Nº 10.614

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – BEM IMÓVEL – DISTRATO – Sentença de procedência em parte – Inconformismo do autor em relação ao percentual de retenção fixado – Requerimento de rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador – Sentença que determina a restituição de 70% dos valores desembolsados, com retenção de 30% para fins de ressarcimento dos danos suportados pela vendedora com o desfazimento do negócio – Inaplicabilidade Lei nº 13.786/18 – Irretroatividade da Lei aos contratos firmados em datas anteriores à sua vigência – Contrato de venda e compra firmado anteriormente – Necessidade de readequação do percentual para 25% nos termos da jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça – Precedentes – Ônus de sucumbência bem distribuído na origem – Sentença parcialmente reformada – Recurso provido em parte.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c restituição de quantias pagas ajuizada por André de Oliveira, em face de Barretos Mais Praça 106 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e Mais Praça 107 Barretos Urbanizadora Spe Ltda, julgada pela r. sentença de fls. 98/104, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

“Posto isso, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil:

- 1) rescindir o contrato celebrado entre as partes;**
- 2) condenar a requerida à restituição de 70% de todos os**

valores pagos relativamente ao contrato cedido à autora, nos termos alinhavados na fundamentação da presente sentença, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, a partir de cada desembolso, com juros de mora simples de 1% ao mês, contados desde o trânsito em julgado.

É vedada a compensação de honorários no caso de sucumbência parcial (art. 85, §14º, CPC), razão pela qual condeno a parte autora no pagamento de honorários em favor dos procuradores da parte adversa que arbitro equitativamente, com fundamento no art. 85, § 2º, CPC, em R\$ 2.500,00 (15% do decaimento), além de 30% do valor das custas e despesas processuais, ônus suspenso em razão da concessão da gratuidade de justiça.

As requeridas arcarão com o pagamento de honorários sucumbenciais que arbitro, com fulcro no art. 85, § 2º, do CPC, em 15% sobre o total da condenação, além de 70% das custas e despesas processuais.”.

Irresignado, busca o autor a reforma da sentença alegando que o percentual fixado a título de retenção é abusivo, visto que o C. STJ entende por razoável a retenção arbitrada entre 10% a 25%. Outrossim, alega que a parte apelada não comprovou qualquer custo administrativo e que não houve inadimplência e ocupação do terreno, motivo pelo qual adequada a retenção no percentual mínimo de 10%. Colaciona precedentes. Insurge-se contra a verba de sucumbência, pugnando seja integralmente carreada às apeladas (fls. 107/112).

O recurso, tempestivo e dispensado do preparo em razão da gratuidade, foi regularmente processado com contrarrazões (fls. 116/134 e 135/152). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Por ocasião da distribuição, não houve manifestação em oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em dezembro de 2014, as partes celebraram instrumento de
Apelação Cível nº 1008768-25.2022.8.26.0066 -Voto nº 10614

compra e venda de imóvel concernente a um lote de terreno nº 14, quadra 05, localizado no Empreendimento “Maisparque Barretos”, pelo valor total de R\$ 110.806,20 em parcelas mensais, do qual o autor já adimpliu o montante de R\$ 76.571,74. Contudo, em razão dos reajustes contratuais, não convém mais ao autor a permanência contratual, razão pela qual ajuizou a presente demanda.

A controvérsia recursal reside exclusivamente no percentual de retenção fixado na sentença, por entender o apelante que tal montante é abusivo.

Cumprе consignar, ser inaplicável à espécie a Lei nº 13.786/2018, a denominada “Lei do Distrato”, tendo em vista que o contrato ora em discussão foi celebrado em 13 de dezembro de 2014, portanto, antes da vigência da referida norma, em 28 de dezembro de 2018.

No caso concreto, arbitrou o juízo *a quo* percentual de 30% (trinta por cento) de retenção sobre o correspondente ao total dos valores pagos pelo autor, a título de ressarcimento das despesas suportadas pela promitente vendedora.

Todavia, a respeito da retenção, para os compromissos de compra e venda celebrados antes da Lei 13.786/2018, o Colendo Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento no sentido de serem lícitos os parâmetros entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos montantes pagos:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA QUANTIA PAGA. PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO DENTRO DOS PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE (10%, NO CASO). ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O acórdão recorrido não destoa da jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos. 2. Não é possível alterar a conclusão

assentada pelo Tribunal local com base na análise das provas nos autos, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ. 3. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, de acordo com as especificidades do caso concreto, fixou o percentual de retenção em 10% dos valores pagos. Rever essa conclusão, neste caso, é impossível ante o óbice do enunciado de súmula supramencionado. 4. Agravo interno improvido.” (AgInt no AgRg no AREsp 816.434/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 06/10/2016).

Desse modo, respeitado o entendimento da origem quanto ao percentual de retenção fixado, cumpre readequá-lo para 25% (vinte e cinco por cento), nos moldes estabelecidos pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“1. A Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp n. 1.723.519/SP (28.8.2019), de relatoria da Ministra ISABEL GALLOTTI, firmou o entendimento no sentido de que, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção, definido anteriormente no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. 2. Agravo interno não provido.” (AgInt no REsp nº 1.777.117/SP, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/11/2020, DJe 2/12/2020).

Neste sentido também já entendeu esta Colenda Câmara:

“**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Ação de rescisão contratual proposta pelo adquirente - Sentença de procedência - Apelo da ré - Relação de consumo - Incidência do Código de Defesa do Consumidor - Majoração da retenção, de 10% estabelecida na sentença, para 25% - Comissão de corretagem - Retenção, na hipótese, descabida - Apelação parcialmente provida**” (TJSP; Apelação Cível 1010382-51.2018.8.26.0019; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/01/2022; Data de Registro: 19/01/2022).

Sendo assim, de rigor o parcial provimento do recurso para

estabelecer o percentual de retenção dos valores desembolsados pelo autor para 25% (vinte e cinco por cento), já consideradas as despesas administrativas descritas no contrato como justificativa do percentual ora arbitrado.

Tendo em vista que a iniciativa de rescindir o contrato partiu do autor e que de fato houve sucumbência recíproca, bem distribuiu o magistrado de primeiro grau o ônus de sucumbência, não comportando acolhimento o recurso do autor neste ponto.

A hipótese, portanto, é de reforma parcial da sentença para alterar para 25% o percentual de retenção.

Sem majoração de honorários advocatícios recursais, tendo em vista o acolhimento parcial da apelação.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Nestes termos, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS
Relator