



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417379

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004250-28.2023.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante MOACIR JOSÉ DA LUZ, é apelado PARQUE ITAPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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: **Negaram provimento ao recurso, com observação. 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), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelante: Moacir José da Luz

Apelada: Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Apelação nº 1004250-28.2023.8.26.0269 – 1ª Vara Cível de Itapetininga

Voto nº 31.486

Compromisso de compra e venda. Imóvel loteado. Resolução por iniciativa unilateral do adquirente. Contrato posterior à Lei nº 13.786/2018. Parcelamento da restituição de valores estipulado no art. 32-A, § 1º, I e II do referido diploma legal. Inaplicabilidade da Súmula nº 2 do TJSP. Devolução em doze parcelas, após doze meses de carência contados da formalização da resolução. Hipótese em que, não tendo havido distrato amigável, deverá ser tomado, como termo a quo da carência, a data da citação da ré para os termos da demanda, quando cientificada do exercício, pelo adquirente, da faculdade de resilir o negócio. Distribuição dos encargos sucumbenciais preservada, à míngua de inconformismo da ré, visto que desequilibrada em benefício do próprio autor. Sentença de parcial procedência integralmente confirmada. Apelação do autor desprovida, com observação.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 158/164 julgou parcialmente procedente demanda de resolução contratual cumulada com restituição de valores, movida por promissário comprador de imóvel loteado em face da vendedora, fundada no desinteresse do autor em prosseguir com o negócio; considerou o MM. Juiz, para tanto, pertinente o pedido de resilição, bem como necessária a revisão parcial das cláusulas estabelecidas no compromisso, determinando a restituição ao autor das quantias pagas, inclusive no tocante ao sinal, devidamente corrigidas, deduzindo-se cláusula penal de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, bem como autorizando a cobrança de IPTU tão somente a partir de 27/6/2022. Determinou, outrossim, a restituição ao autor do saldo a ele devido em doze parcelas mensais, a primeira em doze meses contados da data do desfazimento do contrato. Ante a sucumbência recíproca, condenou ambas as partes no pagamento de metade das custas e despesas

processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, observada a gratuidade concedida ao autor.

Apela tão somente o autor (fls. 167/174), insurgindo-se no tocante à determinação de parcelamento dos valores a serem reembolsados, à luz da Súmula nº 543 do STJ e da Súmula nº 2 do TJSP, insistindo na devolução em parcela única e imediata. Refuta, outrossim, ter havido sucumbência recíproca entre as partes, aduzindo ter a ré sucumbido em maior parte, pelo que sustenta ser o caso de imputação a ela do custeio integral ou ao menos majoritário das verbas sucumbenciais. Bate-se, quanto a esses aspectos, pela reforma da r. sentença.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 178/189); deixou o apelante, outrossim, de promover o recolhimento das custas de preparo, por ser beneficiário da gratuidade processual.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Verifica-se que o contrato em discussão nos autos é posterior à Lei nº 13.786/2018, na qual há previsão expressa, quanto a compromissos de compra e venda relativos a imóveis loteados, da restituição de valores pagos pelo adquirente, no caso de resolução a ele imputável, em até 12 (doze) parcelas mensais, respeitados os prazos de carência para início do parcelamento (art. 32-A, § 1º, I e II).

Referida disposição legal, posterior à Súmula nº 2 do TJSP, a ela se sobrepõe, de modo que vazia a invocação pelo apelante do enunciado de jurisprudência pacificada deste E. Tribunal de Justiça.

Cabe, todavia, uma ressalva quanto ao termo inicial da carência prevista em lei.

Cogitou o legislador da data da formalização da resolução contratual imaginando, por certo, a hipótese de distrato amigável. No caso, todavia, a resolução está sendo alcançada em juízo, de modo que pertinência a adaptação do dispositivo legal à realidade dos autos.

Considerando ser a resilição, pelo adquirente, verdadeiro direito potestativo, é de ser considerado para todos os efeitos, como momento da formalização, a data da citação, a partir de quando cientificada a vendedora da

intenção de rompimento unilateral do ajuste por parte do adquirente.

Nesse sentido, inclusive, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI DO DISTRATO. LOTE DE TERRENO. Parcial procedência em primeiro grau. Rescisão por iniciativa dos adquirentes ante dificuldades financeiras. Inconformismo dos adquirentes. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Cláusula que prevê a restituição de 10% do valor atualizado do contrato. Percentual que, embora de acordo com o disposto no artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979, que corresponde exatamente aos termos do ajuste, implicaria na perda da integralidade do que fora desembolsado pelos consumidores, o que contraria o senso legal e o CDC. Em casos semelhantes, esta C. Câmara tem admitido a retenção de 25% do valor desembolsado. Precedentes. DEVOLUÇÃO PARCELADA EM DOZE VEZES. O reembolso deverá observar o disposto no art. 32-A, §1º, inciso II, da Lei nº 6.766/79. A manifestação dos compradores quanto à intenção de rescindir o contrato deve ser compreendida como o termo inicial do prazo máximo de 12 meses para a restituição dos valores devidos. No caso, a manifestação inequívoca foi informada com a citação, no ano de 2022. Uma vez que o prazo já atingiu seu termo final, é o caso de devolução dos valores em parcela única. CORREÇÃO MONETÁRIA. Aplicação da Tabela Prática do TJ/SP até a entrada em vigor da Lei 14.905/24, e do IPCA a partir de então. SUCUMBÊNCIA. A recorrida sucumbiu em maior parte, de modo que a imputação dos ônus sucumbenciais com exclusividade, nos termos do art. 86, parágrafo único, se afigura escorreita. Logo, a fixação dos honorários sucumbenciais no importe de R\$ 1.800,00 é suficiente para remunerar o d. patrono dos recorrentes pelo êxito que obtiveram. Sentença parcialmente reformada. Readequação da sucumbência. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEI DO DISTRATO. LOTE DE TERRENO. Parcial procedência em primeiro grau. Rescisão por iniciativa dos adquirentes ante dificuldades financeiras. Inconformismo dos adquirentes. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Cláusula que prevê a restituição de 10% do valor atualizado do contrato. Percentual que, embora de acordo com o disposto no artigo 32-A da Lei nº 6.766/1979, que corresponde exatamente aos termos do ajuste, implicaria na perda da integralidade do que fora desembolsado pelos consumidores, o que contraria o senso legal e o CDC. Em casos semelhantes, esta C. Câmara tem admitido a retenção de 25% do valor desembolsado. Precedentes. DEVOLUÇÃO PARCELADA EM DOZE

VEZES. O reembolso deverá observar o disposto no art. 32-A, §1º, inciso II, da Lei nº 6.766/79. A manifestação dos compradores quanto à intenção de rescindir o contrato deve ser compreendida como o termo inicial do prazo máximo de 12 meses para a restituição dos valores devidos. No caso, a manifestação inequívoca foi informada com a citação, no ano de 2022. Uma vez que o prazo já atingiu seu termo final, é o caso de devolução dos valores em parcela única. CORREÇÃO MONETÁRIA. Aplicação da Tabela Prática do TJ/SP até a entrada em vigor da Lei 14.905/24, e do IPCA a partir de então. SUCUMBÊNCIA. A recorrida sucumbiu em maior parte, de modo que a imputação dos ônus sucumbenciais com exclusividade, nos termos do art. 86, parágrafo único, se afigura escorreita. Logo, a fixação dos honorários sucumbenciais no importe de R\$ 1.800,00 é suficiente para remunerar o d. patrono dos recorrentes pelo êxito que obtiveram. Sentença parcialmente reformada. Readequação da sucumbência. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (Apelação nº 1042908-10.2022.8.26.0576, Rel. Desa. Rosangela Telles, C. 31ª Câmara de Direito Privado, j. 27/1/2025).

Daí deverá, pois, correr a contagem dos doze meses de carência, a partir dos quais haveria de ter sido feita a devolução em doze parcelas, período total a esta altura já ultrapassado e que, na prática, vai permitir ao autor a exigência de uma vez da devolução (mas por aspectos circunstanciais, não porque fizesse a ela jus desde sempre).

Fica, pois, com essa ressalva, preservada a solução de mérito.

E, no tocante aos honorários sucumbenciais, igualmente nada há por modificar, aqui em face da inércia recursal da ré. É que, na prática, o decaimento em maior escala haveria de ser reconhecido em desfavor do autor (e não da ré, como quer o recurso), tendo em vista a aplicação do princípio da causalidade e o fato de ter dado causa o autor ao desfecho da relação jurídica substancial, descumprindo, ele, unilateralmente, os termos do pacto.

Confirma-se, assim, integralmente, a r. sentença, com majoração dos honorários sucumbenciais a cargo do autor em 2% (dois por cento) do valor da condenação, ressalvada a gratuidade processual vigente.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo, com observação.

FABIO TABOSA
Relator