



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417380

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001480-93.2023.8.26.0097, da Comarca de Buritama, em que é apelante MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA ALVES, é apelado FERMIANO & BAGGIO 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: **Deram provimento em parte 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: Maria Aparecida de Oliveira Alves

Apelada: Fermiano & Baggio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Apelação nº 1001480-93.2023.8.26.0097 – 1ª Vara de Buritama

Voto nº 31.487

Compromisso de compra e venda. Resolução por iniciativa unilateral da adquirente. Sentença de parcial procedência. Determinação, pela r. sentença, de retenção pela ré de 10% do valor do contrato, com devolução do saldo de forma parcelada, com correção monetária a partir do efetivo desembolso e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Contrato posterior à Lei nº 13.786/2018. Cláusula de retenção de 10% do valor total e atualizado do contrato prevista no instrumento, nos termos do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18. Legalidade, em tese. Abusividade reconhecida, contudo, na situação dos autos, por implicar desvantagem exagerada à consumidora, vedada pelo artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor. Adoção do percentual-padrão de 25% (vinte por cento) a título de retenção permitida à vendedora, como compensação pelas despesas havidas e sanção ao descumprimento contratual, seguindo a orientação da Câmara e do STJ (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019). Sentença reformada para redução do percentual de retenção a esse patamar. Arras meramente confirmatórias. Imperiosidade de sua devolução, com aplicação também sobre elas do percentual de retenção globalmente admitido. Sentença reformada nesse particular. Redação do art. 32-A, da Lei nº 6.766/79, ditada pelo novo diploma, que exclui a comissão de corretagem dos valores por restituir. Resolução do negócio principal que não torna indevido, ou sem efeito, o pagamento antes feito a tal título. Retenção dos valores em aberto a título de IPTU, despesas condominiais e de associação incidentes sobre o imóvel afastada. Responsabilidade da vendedora por tais encargos, previamente à transmissão da posse, nos termos da orientação do STJ. Juros de mora, por seu turno, incidentes a contar do trânsito em julgado da decisão impondo o pagamento, não da citação, pois inexistente situação de inadimplemento por parte da vendedora – e sim o inverso. Devolução parcelada dos valores que se tem por correta, visto que prevista tal conduta no art. 32-A, § 1º, I e II, da Lei nº 6.766/1979. Superação, no particular, 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, não a data do trânsito em julgado. Sentença parcialmente reformada, mantido o julgamento de procedência parcial, mas modificados os critérios para a retenção de valores. Readequação dos encargos sucumbenciais. Apelação da autora parcialmente provida, com observação.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 119/121 julgou parcialmente procedente demanda de resolução contratual, movida por compromissária comprada de terreno loteado em face da loteadora; reconheceu o MM. Juiz, em tal sentido, a possibilidade de resilição a pedido da adquirente, dando por resolvido o negócio e determinando a devolução de valores adiantados, mas não na extensão pretendida na petição inicial. Autorizou, com efeito, à luz do artigo 32-A da Lei 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/2018, a retenção, pela ré, do montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, além de contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza, a essas equiparadas, e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e comissão de corretagem, porque integrada ao preço do lote. Determinou, em tal sentido, a restituição do valor desembolsado pela autora, descontados os fatores mencionados, em até doze parcelas a contar do trânsito em julgado sentença, atualizados os valores pagos com base no índice contratual, desde cada desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) a partir do trânsito em julgado.

Apela tão somente a autora (fls. 124/131) insistindo na impossibilidade de retenção do valor de entrada de R\$ 599,00 e dos valores de condomínio/associação, IPTU, porque não teria o loteamento sido liberado, nesse ponto sustentando a nulidade da r. sentença, já que a ré não teria formulado pedido reconventional, e pugnando pela retenção de, no máximo, 10% (dez por cento) do valor desembolsado. Reitera a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a abusividade da cláusula penal. Aduz ser devida a restituição de uma só vez e

incidirem os juros de mora desde a citação, não do trânsito em julgado. Bate-se, em conclusão, pela reforma da r. sentença quanto a esses aspectos.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se a apelada em contrarrazões no prazo legal (fls. 136/152); deixou a apelante de promover o recolhimento do preparo recursal, por ser beneficiária da gratuidade processual.

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

Afasta-se, inicialmente, a arguição da autora de nulidade da r. sentença no tocante à autorização de retenção da taxa condominial/associativa e do IPTU, por supostamente desbordar dos limites objetivos da lide. Na verdade, o MM. Juízo *a quo* se restringiu, em tal sentido, a delimitar a extensão da restituição devida à própria autora, operação que passa pela definição dos valores passíveis de dedução pela vendedora, tudo no âmbito da apreciação do pedido feito pela própria autora e, portanto, vinculadamente ao objeto da demanda.

Em prosseguimento, no tocante à matéria substancial, tem-se que a resolução contratual, no caso, é fato consumado, envolvendo a espécie dos autos, outrossim, hipótese de rompimento fruto de desistência da compradora.

O compromisso de compra e venda discutido nos autos, datado de 12/3/2021, foi firmado já na vigência da Lei nº 13.786/2018. E o art. 32-A, caput, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela chamada Lei do Distrato, prevê, no inciso II, a possibilidade de retenção, pelo loteador, nos casos de resolução imputável ao adquirente, de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, justamente aquela prevista no contrato celebrado entre as partes na situação do autor (cláusula 1.1 - fl. 24).

Ocorre que a aplicação da pena convencional no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor total e atualizado do contrato (preço total da compra e venda), resultaria em montante de aproximadamente R\$ 13.969,89 a título de retenção (considerando o preço total de R\$ 119.197,02 em março de 2021 (fl. 23), devidamente atualizado, ou seja, R\$ 139.698,91). E, tendo em vista ter a autora

desembolsado a quantia de R\$ 17.175,78 (fl. 2), o percentual de retenção previsto no contrato implicaria perda de valor próximo à totalidade do valor pago, o que não se admite, resultando em disposição determinante de excessiva desvantagem para a consumidora, vedada pelo art. 51, IV, Código de Defesa do Consumidor.

Em outras palavras, a previsão de retenção do equivalente a 10% (dez por cento) não é, em abstrato, contrária à lei, antes correspondendo à sua literalidade, mas comporta afastamento no caso concreto por força do resultado proporcionado.

É de rigor, nesse sentido, a aplicação do parâmetro que vinha sendo observado pelo Superior Tribunal de Justiça para os contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, que dentre outras coisas alterou a Lei nº 6.766/79 aplicável à situação dos autos, na margem de flutuação, no tocante aos percentuais de retenção tolerada, entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total adiantado pelo adquirente (cf. AgInt no REsp nº 1.809.838/SP, 4ª T., Rel. Min. Marco Buzzi, j. 27/8/2019, DJe 30/8/2019; AgInt no AREsp nº 1.247.150/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 28/8/2018, DJe 10/9/2018; e AgRg no AREsp nº 807.880/DF, 4ª T., Rel. Min. Raul Araújo, j. 19/4/2016, DJe 29/4/2016).

Mais recentemente, entretanto, essa mesma Corte acabou por se ater objetivamente ao percentual de 25% como percentual-padrão adequado ao ressarcimento dos prejuízos causados ao credor, como segue:

“(...) O promissário-comprador pode demandar em juízo a rescisão com a consequente devolução das parcelas pagas, ainda que tenha dado causa à rescisão do contrato, contudo nessa situação a jurisprudência do STJ “passou adotar um padrão-base de cláusula penal, consistente na retenção de 25% das parcelas desembolsadas pelo comprador, em casos de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, como forma de compensação dos custos administrativos do empreendimento” (AgInt no RESP 1.830.612/SP, 4ª Turma, DJe de 13/08/2020). Precedentes.(...)” (AgInt no AgInt no AREsp nº 1.644.843/DF, 3ª T., Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 21/9/2020, DJe 24/9/2020).

“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).

“(…) Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato.(...)” (REsp nº 1.723.519/SP, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 28/8/2019, DJe 2/10/2019).

O percentual, com efeito, mostra-se suficiente para cobrir os custos que a empresa teve com a administração e comercialização do lote, além de representar uma multa compensatória pelo inadimplemento, notadamente considerando que o imóvel será restituído à vendedora que poderá comercializá-lo novamente.

Nesse sentido, inclusive, vem se manifestando esta C. 29ª Câmara de Direito Privado em casos similares envolvendo contratos celebrados após a Lei do Distrato:

“Ação de rescisão contratual – Compromisso de compra e venda de imóvel – Lote de terreno – Desistência dos compradores – Negócio celebrado após a Lei 13.786/2018 – Cláusula penal prevista no contrato deve ser afastada por implicar desvantagem exagerada aos consumidores – Se admitida, a retenção pretendida ensejaria perda significativa do que foi pago (65,4%) – Penalidade manifestamente abusiva que comporta redução – Jurisprudência desta Câmara tem adotado percentual de retenção correspondente a 25% dos valores pagos em situações semelhantes, incluindo arras ou sinal, parâmetro que se revela razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório – Taxa de fruição inexigível – Lote de terreno não edificado que impede a efetiva fruição do bem – Correção monetária e juros de mora devidos – Meros consectários legais da condenação – Ônus sucumbenciais distribuídos corretamente – Sentença de parcial procedência mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1039693-79.2021.8.26.0602, Rel. Des. Mário Daccache, j. 10/5/2024).

“Promessa de compra e venda de bem imóvel - Ação de rescisão contratual e devolução de valores - Relação de consumo - É abusiva cláusula contratual que, em compromisso de compra e venda de bem imóvel, preveja a perda total ou substancial das parcelas pagas pelo promitente comprador, em nítida afronta aos ditames do Código do Consumidor - Não se aplicam, neste caso, os critérios de retenção definidos no contrato, ainda que em consonância com o artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, pois a sua aplicação geraria a perda da integralidade do valor pago pela autora. - "Na hipótese de resolução 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" (súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça) - Percentual de retenção fixado em 25% do valor pago, patamar máximo admitido pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, já considerado o tempo de ocupação do bem. - Causa com valor de condenação e proveito econômico muito baixos - Honorários advocatícios estipulados com base no artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil - Pedido procedente em parte - Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1000564-20.2020.8.26.0144, Rel. Des. Silvia Rocha, j. 9/2/2023).

“COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos proposta pela compradora - Sentença de procedência parcial - Apelo da autora - Aplicabilidade das disposições do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18, ainda que mitigadas - Necessidade de evitar desvantagem exagerada à consumidora - Admissibilidade da retenção de 25% dos valores pagos - Devolução em parcela única - Ação procedente em maior extensão - Apelação provida em parte.” (Apelação Cível nº 1012606-95.2022.8.26.0576, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. 17/8/2023).

Adotada, então, essa linha de raciocínio, acolhe-se o inconformismo da autora, nesse particular, para reduzir o percentual de retenção a 25% (vinte e cinco por cento) do total pago, devidamente atualizado.

No tocante às arras, outrossim, com razão a autora, não sendo passíveis de retenção, como inadequadamente acolhido pela r. sentença, e que aqui fica reformada, mediante a declaração de abusividade da cláusula correspondente. As arras têm caráter meramente confirmatório, em relação a que não se poderia reconhecer a destinação autônoma ao pagamento de despesas administrativas, integrando elas, como cediço, o preço do bem, e envolvendo mero adiantamento de

parcela dele, diversamente do propósito indenizatório específico sugerido pela vendedora.

Nesse sentido, fica reformada a r. sentença, com a ressalva, que chega a ser ociosa, que a devolução das aras se confunde com a massa global a ser restituída, e portanto também se presta a base de cálculo do percentual de retenção reconhecido em favor da ré.

Quanto à comissão de corretagem, contudo, não prospera a insurgência, visto que a Lei nº 13.786/2018 previu, de forma expressa, que na hipótese de resolução do compromisso por inadimplemento absoluto do adquirente, a incorporadora não fica obrigada a restituir a comissão de corretagem, que pode ser integralmente deduzida do montante desembolsado pela adquirente (art. 32-A, inciso V, da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela citada Lei nº 13.786).

Houve, no contrato firmado pela autora, cláusula expressa prevendo o pagamento da comissão em separado, com discriminação dos valores (cf. fl. 25).

E, no tocante aos valores assim definidos, que não se confundem com o preço do imóvel, não há que se cogitar da devolução por resolução do compromisso de compra e venda, destinando-se eles à remuneração de atividade distinta e, inclusive, exaurida no momento da formação do outro negócio.

Nesses termos, confirma-se a r. sentença nesse ponto para manter a autorização de retenção da comissão.

No tocante às deduções a título de IPTU e despesas condominiais, por outro lado, assiste razão à autora.

Isso porque é responsabilidade da adquirente o pagamento de tributos e encargos outros relativos ao imóvel somente a partir da posse, não tendo isso ocorrido, na hipótese dos autos, conforme indicado pela autora e não impugnada pela ré.

Ora, não estando a autora imitada na posse do imóvel adquirido, critério distintivo seguido pela jurisprudência para a distribuição das responsabilidades correspondentes no âmbito de contratos de compromisso de compra e venda, não era dela, autora, o encargo de pagamento, de modo que ilegítima a retenção pela ré do equivalente às prestações em aberto, a título de IPTU,

despesas condominiais e associativa.

Interpreta-se, então, a situação à luz do entendimento do C. STJ, manifestado no AgInt no Resp nº 1.697.414/SP (Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3ª T., j. 5/12/2017, DJe 15/12/2017), no sentido de que, estritamente entre promissário comprador e promissário vendedor, a responsabilidade pelos tributos incidentes sobre a coisa é do vendedor até a transmissão da posse à adquirente.

Quanto aos juros moratórios, outrossim, não assiste razão à autora-apelante. A resolução não advém, no caso concreto, de qualquer situação de mora da loteadora, que justifique a contagem desde o momento da citação; decorre, isso sim, de inadimplemento da promissária compradora, de modo que a contagem dos encargos moratórios no tocante aos valores por restituir somente deverá ter início com o trânsito em julgado da presente decisão, na qual reconhecida e delimitada a obrigação de pagamento por parte da vendedora.

Correta, por seu turno, a r. sentença, no tocante à determinação de devolução parcelada. Sendo o negócio, como dito, posterior à Lei nº 13.786/2018, há que se observar a previsão expressa, desse diploma legal, 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 à autora a exigência de uma vez da devolução (mas por aspectos circunstanciais, não porque fizesse a ela jus desde sempre).

Fica, pois, quanto ao mérito, reformada parcialmente a r. sentença, mantidos a resolução contratual e o julgamento de parcial procedência, mas modificados os critérios de determinação dos valores a serem restituídos à adquirente.

Por derradeiro, é o caso de também alterar a distribuição dos encargos da sucumbência, reconhecendo-se, em vez do decaimento integral da autora, a sucumbência recíproca, com repartição proporcional dos encargos do processo entre as litigantes; cada parte arcará, assim, com metade do total das custas e despesas processuais (ressalvada, quanto à autora, a gratuidade vigente). Quanto aos honorários advocatícios, a autora, sucumbente em maior escala, por decorrer a resolução de seu inadimplemento, arcará (ainda uma vez com ressalva da gratuidade) com o pagamento de 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, ao passo que a ré pagará honorários advocatícios de 10% (dez por cento) entre a diferença, na data



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do ajuizamento (corrigida a partir daí), entre a retenção por ela pleiteada (10% do valor do contrato) e aquela deferida (25% dos valores desembolsados).

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

FABIO TABOSA
Relator