



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418019

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025440-59.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante ALEXANDRE APARECIDO DE MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão:DERAM PARCIAL PROVIMENTO ao recurso das rés e, NEGARAM PROVIMENTO ao recurso do autor, em sua parte conhecida V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) E ADEMIR BENEDITO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1025440-59.2024.8.26.0577

APELANTE: ALEXANDRE APARECIDO DE MOURA

APELADOS: SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA E LOTEADORA ASSAÍ S/S LTDA.

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VOTO Nº 40383

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Rescisão por iniciativa do autor, que não possui interesse na manutenção dos contratos – Falta de interesse recursal no pedido relativo à competência territorial e legitimidade passiva da Loteadora, pois a r. sentença já decidiu a favor do autor/apelante - Inaplicabilidade, no caso concreto, da Lei n. 13.786/18 (Lei do Distrato), pois as contratações são anteriores à sua publicação - Retenção de 20% dos valores pagos, que se mostra mais adequada à hipótese, permitindo-se a dedução das despesas de IPTU comprovadamente pagas pelas rés - Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte – Comissão de corretagem – Inexistência de cláusula específica de contratação e de individualização de valores – Montante que deverá integrar o valor a ser restituído - Termo inicial de aplicação dos juros de mora que deverá coincidir com o trânsito em julgado, conforme entendimento do C. STJ – Honorários sucumbenciais que devem ser fixados com base no valor condenatório – RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO – RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO, em sua parte conhecida.

Cuida-se de “*ação de rescisão contratual com devolução de valores e tutela de urgência*” ajuizada por **ALEXANDRE APARECIDO DE MOURA** em face de **SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e LOTEADORA ASSAÍ LTDA**, julgada **parcialmente procedente** pela sentença de fls. 522/530, cujo relatório

adoto, para declarar a resolução dos contratos firmados entre as partes e, condenar as rés, de forma solidária, na restituição de 90% do valor pago pelo autor, em uma única parcela, além do pagamento dos ônus sucumbenciais, com honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Apelam as rés, às fls. 541/573, sustentando, em síntese: (i) das retenções a serem aplicadas em razão da rescisão contratual – validade das cláusulas contratuais – da aplicação da teoria da causa madura – omissão nos pedidos (fl. 549); (ii) subsidiariamente – da majoração do percentual da cláusula penal – entendimento do STJ (fl. 552); (iii) da retenção de valores referentes a comissão de corretagem – valores comprovadamente pagos (fl. 557); (iv) da retenção de valores referentes ao IPTU - obrigação contratual (fl. 563); (v) dos valores a serem restituídos em razão de rescisão do contrato - juros de mora a partir do trânsito em julgado (fl. 566); (vi) do princípio da causalidade – condenação ao pagamento da sucumbência (fl. 568); (vii) da incidência dos ônus sucumbenciais sobre o valor da condenação e não sobre o valor da causa (fl. 571)

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado às fls. 594/609.

Apela o autor, de forma adesiva, às fls. 610/624, sustentando, em síntese: (i) da aplicação do Código de Defesa do Consumidor e competência territorial (fl. 614); (ii) legitimidade passiva

da Loteadora Assaí (fl. 615); (iii) da ilegalidade da retenção de qualquer percentual dos valores pagos (fl. 617); (iv) da aplicação do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (fl. 621).

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado às fls. 628/638.

É o breve relatório.

O recurso das rés comporta parcial provimento, sendo que a apelação do autor é desprovida, na parte em que conhecida.

Trata-se de ação de rescisão de contratos de compromisso de compra e venda de loteamentos (fls. 61/74 e 99/112), com pedido de restituição integral das parcelas pagas (fl. 23).

Inicialmente, registra-se a tempestividade do recurso de apelação interposto pelas rés, pois a r. sentença foi publicada no dia 21/01/2025 (fl. 535), de modo que o prazo recursal de 15 dias esgotar-se-ia aos 11/02/2025, momento em que as partes peticionaram nos autos (fl. 538), pleiteando, de comum acordo, a suspensão do prazo recursal por dois dias, o qual voltaria a fluir em 14/02/2025, data em que protocolado o recurso de fls. 541/573.

E, não há interesse recursal no pedido relativo à competência territorial e legitimidade passiva da Loteadora, pois a r. sentença já decidiu a favor do autor/apelante.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto ao mérito, a Súmula nº. 1 deste E. Tribunal de Justiça estabelece 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*.

E, conforme jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO. 1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. (...) 5. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1224921/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No caso dos autos, embora alegue-se (fl. 6, último parágrafo) que a rescisão é motivada pelo fato de não ter conseguido obter as licenças necessárias para construção nos referidos lotes, por

negativa dos órgãos competentes, devido à ausência de licenciamentos por parte do loteamento, o autor não se desincumbiu do ônus probatório de comprovar os fatos alegados.

Assim, tendo em vista que a rescisão do negócio jurídico ocorreu por iniciativa do comprador (fl. 7, 1º parágrafo), o percentual de retenção deverá ser majorado para 20% sobre os valores pagos, pois mais adequado ao caso relatado nos autos, permitindo-se a dedução das despesas de IPTU (conforme fl. 71, item g) comprovadamente suportadas pelas rés, desde que tais verbas se refiram ao período compreendido entre a transmissão da posse ao autor e a sua efetiva restituição às rés.

Nesse sentido, a jurisprudência desta C. Câmara:

*CONTRATO – Ação de rescisão de contrato com restituição de valores pagos, declaração de nulidade e pedido de indenização – Sentença que extinguiu o processo nos termos do art. 485, V, do CPC em relação à ré Plá Imóveis e julgou procedente em parte a ação em relação às rés Legacy Incorporadora Ltda, Central Park Empreendimentos Imobiliários Ltda e Central Park Urbanismo e Administração Ltda – Inconformismo das requeridas e dos requerentes – Prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem configurada, consoante tese firmada no REsp nº 1.551.956/SP (Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas) – **Correta a solução da sentença que decretou a resolução do contrato, com restituição de 80% dos valores adimplidos, autorizado o desconto dos valores a título de multa, IPTU, custas, emolumentos relativos ao cancelamento e baixa do compromisso de compra e venda, por terem os autores dado causa à rescisão – Irregularidades imputadas às rés não demonstradas – Possibilidade de condenação dos requerentes ao pagamento de taxa de fruição, por se tratar de lote com benfeitorias – Correção monetária pelo IGP-DI, por se***

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tratar do índice contratual eleito pelas partes, nos termos do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 – Sentença mantida – Recursos não providos. (TJSP; Apelação Cível 1008294-25.2022.8.26.0011; Relator Des. Maia da Rocha; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/05/2023; Data de Registro: 24/05/2023).

RESCISÃO CONTRATUAL. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Trata-se de contrato firmado na vigência da Lei nº 6.766/79. Inovações trazidas pela Lei 13.786/2018 não aplicáveis ao caso concreto. Devolução das parcelas pagas. Retenção de 20% dos valores pagos. Percentual adequado e que observa o princípio da proporcionalidade. Sentença de parcial procedência mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1076148-63.2022.8.26.0002; Relator Des. Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2024; Data de Registro: 06/08/2024).

Observa-se inexistir afronta ao contrato, pois, tratando-se de contratação adesiva, a autonomia da vontade do promitente comprador é mitigada, além de que, tratando-se de cláusula de retenção que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, sua abusividade é manifesta, decorrente de norma cogente.

Ressalta-se a inaplicabilidade, na hipótese, da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), pois publicada em dezembro/2018, posteriormente às contratações (em fevereiro/2018 – fls. 63 e 101).

Quanto à comissão de corretagem, conquanto a Nota Fiscal juntada à fl. 306 demonstre que parte dos valores desembolsados pelo autor foram utilizados para pagamento de corretagem, não consta dos contratos celebrados entre as partes cláusula específica de contratação, inexistindo individualização de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores a este título. Assim sendo, não procede o pedido de retenção de tais valores, os quais deverão integrar o percentual a ser restituído.

No mais, tendo em vista que o promissário comprador deu causa à rescisão do contrato, o termo inicial de aplicação dos juros de mora deverá coincidir com o trânsito em julgado da r. decisão, diante da inexistência de mora da promitente vendedora, nos termos de entendimento consolidado no C. STJ:

“Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Precedentes” (REsp nº 1.617.652/DF, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 26/09/2017).

Por fim, não procede a impugnação das rés contra sua condenação ao pagamento dos ônus sucumbenciais, por ser consequência tanto do princípio da sucumbência (decaíram em maior parte dos pedidos) e da causalidade (deram causa ao ajuizamento da ação e resistiram à pretensão inicial de rescindir o contrato com restituição de valor adequado), de modo que deverão arcar com o pagamento dos ônus sucumbenciais e honorários advocatícios, cuja base de cálculo fica ora modificada para 15% sobre o valor condenatório, ou seja, do montante a ser restituído, conforme estabelece o art. 85, § 2º, do CPC.

Portanto, a r. sentença comporta parcial reforma, para: (i) majorar o percentual de retenção para 20%, permitindo-se a dedução das despesas de IPTU; (ii) alterar o termo inicial de aplicação

dos juros de mora; e (iii) alterar a base de cálculo dos honorários sucumbenciais.

Incabível, por fim, a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC, considerando a incidência do Tema Repetitivo 1.059 do C. STJ.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso das rés e, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor, **em sua parte conhecida**, nos termos da fundamentação supra.

Observa-se que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no parágrafo 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FÁBIO PODESTÁ

Relator