



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002063-33.2023.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que é apelante LAVORO EMPREENDIMENTOS IMOBILILÁRIOS LTDA, são apelados GABRIELA FRANCISCO DA SILVA PEREIRA e RODRIGO DOMINGUES PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator

VOTO nº 7.341

Apelação Cível nº 1002063-33.2023.8.26.0306

Comarca de José Bonifácio

Apelante: Lavoro Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelados: Gabriela Francisco da Silva Pereira e outro

Juíza: Alyne Sousa da Silva

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Resolução que se dá por culpa dos compradores, que ajuizaram a ação, com fundamento em dificuldades financeiras para adimplir as obrigações. Relação de consumo evidenciada. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18, que deu nova redação ao artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, que prevê, para a hipótese de rescisão contratual por iniciativa do adquirente, aplicação de penalidades que podem implicar na perda da totalidade dos valores pagos. Prevalência das regras do Código de Defesa do Consumidor, que reputam nulas e abusivas disposições contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (artigos 51, inciso IV e 53). Precedentes. Entendimento sufragado, no âmbito do C. STJ, indicando um percentual fixo (25%) de retenção, em casos de rescisão por iniciativa do promissário comprador, a fim de cobrir os prejuízos da vendedora pela ruptura do contrato. Percentual de devolução de valores pagos (80%) que deve ser modificado para 25% do montante quitado. Devolução do montante devido que deve se dar em parcela única. Entendimento das Súmulas nºs 543 do C. STJ e 2 deste E. Tribunal de Justiça. Mitigação da regra do artigo 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/79, que se impõe. Juros moratórios. Incidência a partir do trânsito em julgado da sentença, conforme entendimento do STJ, Tema nº 1.002, porque o inadimplemento se deu por culpa dos promitentes compradores. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 124/130), que julgou procedentes os pedidos para “(A) *DECLARAR resolvido o contrato firmado entre as partes (fls. 16/26), na data da publicação desta decisão e (B) CONDENAR a parte requerida a restituir a importância*

correspondente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pela parte autora, devendo tal valor ser corrigido monetariamente, pela tabela prática do TJ/SP, desde a data de cada desembolso, e ainda com incidência de juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da restituição daquilo que foi pago, contados a partir do trânsito em julgado da sentença.”

O réu apela e sustenta, em síntese, que as penalidades não observaram os ditames da Lei nº 13.786/18, como também a cláusula 20 do contrato. Afirma que a mora do autor está caracterizada desde o último pagamento, caso contrário, da propositura da ação até a publicação da sentença. Acrescenta que a restituição deve observar o disposto pelo artigo 32 da Lei nº 13.786/18. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 133/140).

Recurso tempestivo e preparado, com a apresentação de contrarrazões (fls. 147/150).

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Rodrigo Domingues Pereira e Gabriela Francisco da Silva Pereira propuseram ação de rescisão contratual e de devolução de valores contra Trabalho Empreendimentos Imobiliários, narrando que celebraram contrato particular de incorporação, com promessa de venda e contra para aquisição do lote 04, no empreendimento Terras da Barra, no município de Mendonça. Afirmam que não reúnem mais condições financeiras para adimplir as obrigações, razão pela qual postularam sua rescisão.

Os pedidos foram julgados procedentes e a r. sentença comporta parcial modificação.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a controvérsia está sujeita aos ditames do artigo 32-A da Lei nº 13.876/18, tendo em vista que o negócio jurídico fora celebrado em 27/08/20 (fl. 26), portanto, após a sua promulgação.

Importante ressaltar que a aplicação das disposições do

referido artigo pode, conforme o caso, implicar na perda da totalidade dos valores pagos pelo comprador, situação vedada pelo artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual *"nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"*.

Tem-se, portanto, um conflito de normas aparente, que deve ser resolvido conforme as disposições do artigo 2º, §2º, da LICC (Decreto-Lei nº 4.657/42), *verbis*:

"Art. 2º. Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

§ 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior".

Ocorre que o artigo 26-A, inciso VII e §2º, da Lei nº 6.766/79, criado pela Lei nº 13.786/18, preveem expressamente a necessidade de observância das regras Código de Defesa do Consumidor:

"Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei:

...

VII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

...

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do caput deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

Evidente, portanto, que as penalidades aplicáveis em caso de rescisão contratual por iniciativa do comprador, estabelecidas pela Lei nº 13.786/18, devem obediência à Lei nº 8.078/90.

Logo, em qualquer caso, devem prevalecer as disposições do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, segundo as quais reputam-se nulas as disposições contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada:

"Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

...

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;"

Nesse sentido, já se manifestou esta Corte de Justiça:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Resolução contratual e devolução de quantias pagas – Autores que pretendem a resolução do contrato, e a restituição da correção monetária indevidamente cobrada – Sentença de procedência para declarar a rescisão do contrato por culpa da ré, e condená-la à restituição da totalidade dos valores desembolsados pelos autores, incluindo comissão de corretagem, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da

citação - Irresignação da ré – Acolhimento em parte – Hipótese em que a ré inseriu cláusula prevendo a exigibilidade de parcela em valor ínfimo, a fim de burlar o disposto no artigo 46 da Lei nº 10.931/04 – Manobra adotada pela ré expressamente vedada pelo artigo 47 da referida Lei – Nulidade da cláusula contratual que deve ser reconhecida. Abusividade da ré que, no entanto, não enseja resolução contratual por culpa dela – Hipótese de desistência dos adquirentes – Precedentes - Pretensão da ré a que seja aplicada cláusula contratual que prevê a retenção de 50% - Contrato firmado em data posterior à vigência da lei nº 13.786/2018 ("Lei do Distrato") – Incidência da nova legislação - Cláusula contratual que, no entanto, se afigura abusiva, porquanto ensejaria o perdimento excessivo dos valores pagos pelos autores, devendo ser afastada - Retenção de 20% sobre os valores pagos, que se mostra adequada ao caso concreto e em consonância com os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça. Correção monetária devida desde o desembolso, pois constitui mera atualização nominal do valor da moeda - Juros de mora de 1% ao mês que, no entanto, são devidos apenas após o trânsito em julgado, tendo em vista que a resolução deu-se por culpa dos adquirentes - Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1125026-50.2021.8.26.0100, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 6/6/24)(g.n.).

"APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE APÓS A LEI DO DISTRATO. (...) O contrato firmado pelas partes é posterior à Lei nº 13.786/2018, que, na hipótese de rescisão contratual por

iniciativa do adquirente, seja caso de incorporação imobiliária (Art. 67-A da Lei nº 4.591/64), seja caso de loteamento (Art. 32-A da Lei nº 6.766/79), prevê penalidades que podem implicar perdimento da totalidade dos valores pagos pelo consumidor, o que conflita com a Lei nº 8.078/90, que veda o perdimento da totalidade dos valores já pagos pelo consumidor e reputa nulas e abusivas quaisquer disposições contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, inciso IV, e art. 53) – CONFLITO APARENTE DE NORMAS – APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE – PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – A Lei nº 13.786/2018, ao não revogar expressamente a Lei nº 8.078/90, não se sobrepõe a esta, de acordo com disposição expressa do artigo 2º, §2º, do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) – PERCENTUAL DE RETENÇÃO – O consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas – Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça. De modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta Câmara em casos análogos, deve-se fixar o percentual em 10%, a título de retenção das quantias já pagas, pois tal montante se mostra suficiente para cobrir os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, não havendo que se falar, assim, em qualquer outro tipo de compensação – CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA – Em caso de rescisão contratual por iniciativa do consumidor, a respeito da quantia a ser devolvida, a correção monetária é devida a partir de cada desembolso, pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça, e os juros de mora correm a partir do trânsito em julgado. TAXA DE FRUIÇÃO – IMÓVEL NÃO OCUPADO

– *DESCABIMENTO* – Embora se entenda que a taxa de fruição pode ser arbitrada de forma separada ao percentual de retenção de quantias já pagas pelo consumidor, o Colegiado tem sistematicamente entendido pelo seu não cabimento caso se trate de lote sem acesso ou benfeitoria, isto é, que não foi efetivamente ocupado pelo autor (...) Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido" (Apelação Cível nº 1002995-42.2022.8.26.0084, Rel. Des. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 3/4/24)(g.n.).

*"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL ALEGAÇÃO DE CULPA DA VENDEDORA POR ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. Sentença de parcial procedência. Recurso do autor. Considerando que, no momento do ajuizamento da ação, o autor se encontrava inadimplente, reputo que a rescisão contratual se deu por iniciativa da requerente (simples desistência), o que atrai as consequências relacionadas a essa modalidade de rescisão contratual. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE APÓS A LEI DO DISTRATO. O contrato firmado pelas partes é posterior à Lei nº 13.786/2018, que, na hipótese de rescisão contratual por iniciativa do adquirente, seja caso de incorporação imobiliária (Art. 67-A da Lei nº 4.591/64), seja caso de loteamento (Art. 32-A da Lei nº 6.766/79), prevê penalidades que podem implicar perdimento da totalidade dos valores pagos pelo consumidor, o que conflita com a Lei nº 8.078/90, que veda o perdimento da totalidade dos valores já pagos pelo consumidor e reputa nulas e abusivas quaisquer disposições contratuais que coloquem o consumidor em***

desvantagem exagerada (art. 51, inciso IV, e art. 53). Conflito aparente de normas. Aplicação do critério da especialidade prevalência do Código de Defesa do Consumidor a lei nº 13.786/2018, ao não revogar expressamente a Lei nº 8.078/90, não se sobrepõe a esta, de acordo com disposição expressa do artigo 2º, §2º, do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro). Quanto ao percentual de retenção, o consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça. De modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta Câmara em casos análogos, deve-se manter o percentual fixado pelo juízo de origem em 10%, a título de retenção das quantias já pagas, pois tal montante se mostra suficiente para cobrir os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, não havendo que se falar, assim, em qualquer outro tipo de compensação. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS" (Apelação Cível nº 1031225-80.2021.8.26.0100, Rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 23/6/23)(g.n.).

Na hipótese dos autos, portanto, não é possível reconhecer a incidência de todos os descontos e retenções contratualmente previstos, porquanto implicam em perda exagerada das quantias pagas pelos autores, revelando-se abusivas, com onerosidade excessiva, de forma que devem ser revistas, não havendo, com isso, qualquer violação ao princípio da *pacta sunt servanda*.

No que tange ao percentual incidente sobre os valores a serem restituídos, a jurisprudência tem entendido que o importe de 10% a 25%, de acordo com o caso concreto, é perfeitamente cabível para o ressarcimento de

despesas administrativas, segundo as peculiaridades de cada caso concreto.

Contudo, referido entendimento vinha causando distorções, notadamente em casos em que há pedido para aplicação taxa de fruição pelo uso do bem.

Exatamente para prevenir todas as discussões e tentar pacificar os diversos entendimentos sobre a matéria, a 2ª Seção do E. STJ reformulou o entendimento anterior e passou a determinar um percentual fixo de retenção de 25% das parcelas pagas, exatamente como forma de uniformizar a solução de litígios como esse ora em apreciação, prevenindo possíveis discussões, em sede de liquidação de sentença, que poderiam durar indefinidamente, e em prejuízo de todas as partes envolvidas.

Ademais, a incidência da taxa de fruição, cumulativamente exigida com percentual de retenção a incidir sobre as parcelas pagas, poderia colocar os compradores, consumidores, em situação de iniquidade, pois teria o potencial de representar, para eles, a perda substancial dos valores pagos aos vendedores, em possível afronta à regra do artigo 53 da legislação consumerista.

Assim, nos termos do aludido precedente (REsp. nº 1.820.330/SP, Relª. Minª. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 24/11/20), firmou-se o seguinte entendimento:

“(...) 4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente. 5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade (...)”.

De sua fundamentação, destaque-se o seguinte excerto:

“1.1. Da evolução da jurisprudência quanto ao percentual de retenção

O entendimento desta Corte a respeito do percentual de retenção que deve ser garantido ao vendedor na hipótese de extinção do vínculo contratual por culpa do comprador é fruto de uma gradual evolução jurisprudencial.

Até período não muito distante, a jurisprudência havia se consolidado no sentido de que “o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição” (AgRg no Ag 1100908/RO, Quarta Turma, Dje 02/09/2009).

De fato, a jurisprudência do STJ havia firmado a orientação de que, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmados anteriormente à Lei 13.786/2018, seja por iniciativa ou por inadimplemento do comprador, o percentual de retenção pelo vendedor poderia ser fixado entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as circunstâncias de cada caso. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 1417321/MA, Quarta Turma, Dje 22/08/2019; AgInt no AREsp 1200008/SP, Terceira Turma, Dje 14/06/2019.

Em julgado mais recente, contudo, a e. Segunda Seção modificou a orientação de que o percentual de retenção seria variável segundo as circunstâncias das hipóteses concretas, para passar a prever que o referido percentual deveria ser determinado em patamar fixo, delimitado em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores já pagos pelo adquirente.

Realmente, segundo o mais atual entendimento da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei n. 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), definido no julgamento dos EAg n. 1.138.183/PE, considerado adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019). No mesmo sentido: AgInt no AREsp

1154972/SP, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, Dje 05/11/2019.

Na referida oportunidade, o voto condutor destacou que o percentual de 25% “tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Prevalece, então, na jurisprudência mais atual: i) “a orientação de um padrão indenizatório de 25% do valor pago” (AgInt no Resp 1816960/RJ, Quarta Turma, Dje 26/08/2020); e ii) que esse percentual é indenizatório, cominatório e fixo, independentemente das circunstâncias concretas de cada hipótese particular.

1.2. Da natureza indenizatória e cominatória do percentual de retenção

*A independência ou insubordinação do percentual de retenção às circunstâncias de cada caso concreto é reflexo da natureza indenizatória e cominatória do citado valor, que, portanto, **abrange, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.***

De fato, como ressaltado no voto conduto proferido nos autos do Resp 1723519/SP, da Segunda Seção,

*[...] a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das **despesas incorridas pelo empreendedor**, lembradas pelo Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de “uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena”. (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original)*

Assim, a superação da orientação de que o percentual de retenção seria variável, conforme as peculiaridades da hipótese concreta, se deve à consideração de que o referido percentual de retenção “de 25% para o caso de extinção do

vínculo contratual por insuportabilidade do comprador no pagamento das parcelas, [...], cumpre bem o papel indenizatório e cominatório”, de forma que “não há diferenciação entre a utilização ou não do bem ante o descumprimento contratual e também não influi nas despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (EResp 59.870/SP, Segunda Seção, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002). No mesmo sentido: EAg 1138183/PE, Segunda Seção, Dje 04/10/2012.

Portanto, o entendimento mais atual da Segunda Seção é de que “a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador [...] é adequada e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato [...] prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento” (Resp 1723519/SP, Segunda Seção, Dje 02/10/2019, sem destaque no original).

Assim, o percentual de 25% engloba, inequivocamente, todas as indenizações que devem ser garantidas à vendedora no rompimento do contrato por culpa do consumidor”. (g.n.)

Destarte, no presente caso, e seguindo o entendimento jurisprudencial do C. STJ, de rigor a alteração do percentual de retenção para 25% sobre todos os valores pagos pelos adquirentes (R\$ 55.004,25), percentual esse que se mostra suficiente para fazer as partes retornarem ao *status quo ante*, servindo como compensação pelos prejuízos suportados pelo alienante com o desfazimento do negócio, a título de despesas administrativas e pela eventual privação da disponibilidade sobre o imóvel objeto do contrato.

Anote-se que a restituição do valor aos autores, correspondente a 75% do montante pago, deverá se dar de uma só vez, consoante entendimento do C. STJ, consolidado em sua Súmula nº 543:

“Na hipótese de resolução de contrato 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.”

No mesmo sentido, entendimento deste E. Tribunal de Justiça, consolidado em sua Súmula nº 2:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

Por essas razões, considerando que a devolução de forma parcelada, nos termos estabelecidos pelo artigo 32-A, § 1º, da Lei do Distrato, coloca os autores em desvantagem excessiva, forçoso reconhecer que referida regra comporta mitigação, não podendo, assim, ser integralmente acolhida a insurgência do requerido.

Por fim, levando em consideração que a rescisão contratual se deu por culpa dos compradores, os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado da r. sentença, consoante entendimento do STJ, consolidado no Tema nº 1.002 (Resp. nº 1.740.911/DF).

Dada o parcial acolhimento da insurgência, reconhece-se a sucumbência recíproca entre as partes e, assim, cada qual arcará com metade das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, que arbitro em 10% do valor atualizado da condenação, em prol do patrono dos autores e em 10% do valor atualizado da causa, em prol do patrono do réu.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator