



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000419777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1087902-28.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VEM VIVER MAIRIPORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, é apelado JOSÉ ROBERTO MORENO DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Capital – Foro Central – 24ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Claudio Antonio Marquesi

Apelante: Vem Viver Mairiporã Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelado: José Roberto Moreno de Paula

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – Rescisão contratual por culpa do promissário-comprador (Autor) – Cabível a devolução de 80% dos valores pagos, deduzidos eventuais débitos de IPTU até o ajuizamento da ação – **SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA**, para declarar a rescisão do contrato e condenar a Requerida à restituição de 80% dos valores pagos (em parcela única), deduzidos eventuais débitos de IPTU inadimplidos pelo Autor até o ajuizamento da ação – Razoável a fixação do percentual de retenção em 25% da quantia paga (nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça) – **RECURSO DA REQUERIDA PARCIALMENTE PROVIDO**, para condenar a Requerida à restituição de 75% dos valores pagos (em parcela única), deduzidos eventuais débitos de IPTU inadimplidos pelo Autor até o ajuizamento da ação, mantidos, no mais, os termos da sentença

Voto nº 41443

Apelação interposta pela Requerida contra a sentença de fls.174/179 e fls.186, prolatada pelo I. Magistrado Claudio Antonio Marquesi (em 16 de outubro de 2024 e 21 de outubro de 2024), que julgou parcialmente procedente a

“ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas”, para declarar a rescisão do contrato e condenar a Requerida à restituição de 80% dos valores pagos (com correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão), em parcela única, deduzidos eventuais débitos de IPTU inadimplidos pelo Autor até o ajuizamento da ação, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e os honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da condenação). Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 47.492,07.

Alega que aplicável o disposto na Lei número 13.786/2018, que cabível a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, e que não observado o entendimento jurisprudencial. Pede o provimento do recurso, para que, sobre o valor a ser restituído, incida a retenção de 10% do valor atualizado do contrato (fls.189/197). Preparo recursal a fls.198/199.

Contrarrazões a fls.203/222.

É a síntese.

Fatos incontroversos que celebrado entre as partes “contrato de compromisso de compra e venda” relativo ao lote número 40, quadra 13, localizado no loteamento “Vem Viver Terra Preta”, no valor total de R\$ 145.862,32 (em 11 de julho de 2020 – fls.52/58), que o Autor efetuou o pagamento parcial da avença (no valor de R\$ 52.768,97 – fls.59/60), e que cabível a rescisão contratual.

A controvérsia é limitada ao percentual de retenção dos valores pagos.

Quanto à restituição dos valores, aplicável o disposto no artigo 32-A da Lei número 6.766/79 (com a redação dada pela Lei número 13.786/18), pois celebrado o contrato após a entrada em vigor da Lei número 13.786/18 (o que ocorreu em 28 de dezembro de 2018).

O artigo 32-A da Lei número 6.766/79 (com a redação dada pela Lei número 13.786/18) dispõe:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice

contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - **o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;**

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote (sem grifo no original).

Contudo, o percentual de retenção de 10% do valor atualizado do contrato configura-se abusivo (na medida em que corresponderia ao valor de R\$ 19.691,41 – ou seja, mais de 37% da quantia paga pelo Autor), destacando-se que o artigo 32-A da Lei número 6.766/79 (com a redação dada pela Lei número 13.786/18) estabelece o percentual de 10% do valor atualizado do contrato como limite máximo da retenção, o que não impede a fixação de quantia inferior em observância às circunstâncias do caso concreto.

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Imóvel – Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores e perdas e danos – Sentença pela procedência do pedido – Inconformismo manifestado pela ré – Parcial cabimento – **Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18 - Caso, porém, em que a retenção na forma do art. 32-A da Lei 6.766/79, de 10% do valor atualizado do contrato, importaria**

desvantagem extremada ao comprador – Artigos 53 do CDC e 413 do CC – Percentual de retenção, todavia, que comporta majoração, de 15% para 20% dos 20% dos valores pagos pelo comprador, mais taxa de ocupação prevista no contrato, de 0,5% - Sentença reformada – Recurso parcialmente provido.” (TJSP, Apelação número 1012812-39.2019.8.26.0019, Rel. Des. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, julgado em 13/09/2021 – sem grifos no original).

Assim, razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelo Autor, para ressarcimento dos valores despendidos pela Requerida, em conformidade com o atual entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça e precedentes desta Câmara.

Cabe destacar:

“Promessa de compra e venda de imóveis. Lote de terreno. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. **Cláusula penal de 10% do valor atualizado do contrato que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, importa em desvantagem exagerada ao consumidor (art. 51, § 1º, IV e II),** pois significa uma retenção de mais de 67% dos valores pagos. Situação que justifica a redução, limitando o percentual máximo total de retenção dos valores pagos. **Retenção razoável de 25% dos valores pagos. Precedentes do STJ.** Recurso parcialmente provido. (...)”

Em suma, o E. STJ passou a adotar uma solução única e objetiva para os casos de rescisão unilateral de compromissos de compra e venda de imóvel anteriores à Lei n. 13.786/2018 por iniciativa do promissário comprador, estabelecendo o percentual máximo fixo de 25% a título de retenção pelo promitente vendedor, salvo alguma excepcionalidade expressamente justificada. **Na hipótese, mesmo em se tratando de compromissos posteriores à Lei n. 13.786/2018, como já dito, é razoável fixar o percentual de retenção em 25% dos valores pagos pelo autor. Vale ressaltar que, nesse percentual fixo de 25%, consideram-se englobadas todas as indenizações eventualmente devidas ao compromitente vendedor pela ruptura do contrato por culpa do promissário comprador.** Assim, a retenção de 25% sobre

os valores pagos se mostra, portanto, razoável para indenizar a vendedora ré de todos os custos e despesas sobre o imóvel.” (TJSP, Apelação número 1004048-68.2021.8.26.0189, Rel. Des. Moraes Pucci, 35ª Câmara de Direito Privado, julgado em 03/03/2022 – sem grifos no original).

“Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de lote. Ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de quantia. Sentença extinção sem resolução do mérito em relação a corré e de procedência em relação a outra ré. Pretensão à parcial reforma manifestada pela ré. Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. **Cláusulas contratuais que, embora em consonância com a nova Lei de Distrato, no caso concreto, colocam os consumidores em desvantagem exagerada.** Percentual de retenção mantido em 25%, englobando inclusive fruição. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP, Apelação número 1000225-24.2022.8.26.0651, Rel. Des. Mourão Neto, 35ª Câmara de Direito Privado, julgado em 07/02/2024 – sem grifos no original).

Sobre o valor a ser restituído incidem correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal desde os desembolsos, nos termos da Súmula 43 do Superior Tribunal de Justiça, e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, conforme o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça em recurso repetitivo (Recurso Especial número 1.740.911/DF), pois aplicada cláusula penal diversa daquela estabelecida no contrato – pagamento a ser realizado em parcela única, conforme o disposto na Súmula 2 deste Tribunal de Justiça¹.

Em razão da sucumbência mínima do Autor (pleiteada a restituição de 90% dos valores pagos, e determinada a restituição de 75%), razoável que a Requerida arque com as custas e despesas processuais e os honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Dessa forma, de rigor o parcial provimento do recurso.

¹ TJSP, Súmula 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.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para condenar a Requerida à restituição de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos, com correção monetária pela Tabela Prática deste Tribunal desde os desembolsos e juros moratórios desde o trânsito em julgado da decisão, em parcela única, deduzidos eventuais débitos de IPTU inadimplidos pelo Autor até o ajuizamento da ação, mantidos, no mais, os termos da sentença.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator