



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420980

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1029749-65.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelado PATRICK AUGUSTUS ALEXANDRINO CASTELANNO, é apelado/apelante VIEWCO 17 EMPREENDIMENTOS LTDA.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1029749-65.2024.8.26.0564

Voto n. 34.910

Comarca: São Bernardo do Campo (8ª Vara Cível)

**Apelantes e
Apelados:** Patrick Augustus Alexandrino Castelanno e Viewco
17 Empreendimentos Ltda.

MM. Juiz: *Gustavo Dall'Olio*

Consumidor e processual. Ação de rescisão de contrato de compromisso de venda e compra de imóvel cumulada com restituição de valores julgada parcialmente procedente. Pretensão à reforma da sentença manifestada por ambas as partes.

Para a concessão do benefício da gratuidade à pessoa natural basta, ordinariamente, a declaração de insuficiência de recursos, por isso que existe presunção legal em favor do requerente (artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 e, antes, artigo 4º da Lei n. 1.060/1950), o que está em conformidade com a Constituição Federal, como já decidiu o C. Supremo Tribunal Federal. Presunção legal que, no caso concreto, não é elidida pelos elementos de convicção existentes nos autos.

Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Incorporação não submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Incidência do § 6º, do artigo 67-A, Lei n. 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 13.786/2018. Restituição ao autor da importância correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da quantia paga, corrigida monetariamente desde os desembolsos e acrescida de juros de mora, contados do trânsito em julgado.

**RECURSO DO AUTOR PROVIDO EM PARTE.
RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.**

I. Relatório.

Trata-se de apelações interpostas contra a sentença de fls. 180/183, que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão de contrato de compromisso de venda e compra de imóvel cumulada com restituição de valores ajuizada por Patrick Augustus Alexandrino Castelanno em face de Viewco 17 Empreendimentos Ltda., *“para resolver o contrato de compra e venda, devendo Viewco 17 Empreendimento Ltda restituir, em parcela única, R\$ 3.017,08, incidindo juros de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado e correção monetária desde o desembolso, tornando-se definitiva a liminar anteriormente concedida”*, deixando *“de impor condenação do réu ao pagamento das verbas de sucumbência, porque foi o autor quem deu causa à demanda, não efetuando o pagamento no tempo, modo e lugar devidos”*, acolhendo, ademais, *“a impugnação ao benefício da gratuidade, com efeito ex nunc, diante da renda informada ao ensejo da celebração do contrato (fls. 127)”*.

O recurso do autor postula: *“a) A manutenção da gratuidade da justiça ao autor, considerando sua condição financeira e a impossibilidade de arcar com as custas processuais sem prejuízo de seu sustento; b) A reforma da decisão que determinou a devolução dos valores pagos com a retenção de 50%, para que seja reconhecido o direito à devolução nos termos do artigo 67-A, inciso II da Lei 13.786/2018. c) Que seja reconhecida a resistência injustificada da ré e que, em razão disso, seja condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, conforme artigo 85 do CPC”*, conforme razões recursais de fls. 202/211.

O recurso do réu, por sua vez, pede a reforma do *decisum*, *“atribuindo exclusivamente ao Apelado os ônus sucumbenciais e fixando-se honorários em favor dos causídicos da Apelante pelo critério da equidade, respeitando os valores previstos na Tabela da OAB, ou, subsidiariamente, de acordo com o criterioso senso de justiça dessa*

Augusta Corte, levando-se em consideração todo o trabalho realizado, o tempo despendido e as quantias envolvidas, assim como considerando-se os honorários recursais”, nos termos das razões recursais de fls. 214/218.

Contrarrazões do demandante a fls. 226/230 e da demandada a fls. 231/232.

II. Fundamentação.

As apelações podem ser conhecidas, uma vez que preenchem os pressupostos de admissibilidade, comportando provimento parcial somente a interposta pelo autor.

A Constituição Federal estabelece que a assistência judiciária deve ser concedida àqueles que **comprovarem** a hipossuficiência, como estabelece o artigo 5º, inciso LXXIV, segundo o qual “*o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos*”.

No entanto, o melhor entendimento é no sentido de que o artigo 4º da Lei n. 1.060/1950 e, agora, o artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil de 2015 (que estabelecem a presunção de hipossuficiência, mediante simples declaração da parte) foi, o primeiro, recepcionado pela Lei Maior, e o segundo, conseqüentemente, é constitucional, como se colhe dos seguintes precedentes do C. Supremo Tribunal Federal: (a) 1ª Turma – Recurso Extraordinário n. 204.305/PR – Relator Ministro Moreira Alves – Acórdão de 5 de maio de 1998, publicado no DJU de 19 de junho de 1998; e (b) 2ª Turma – Recurso Extraordinário n. 205.746/RS – Relator Ministro Carlos Velloso – Acórdão de 26 de novembro de 1996, publicado no DJU de 28 de fevereiro de 1997.

Nesse sentido, confirmam-se, ainda, os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça: (a) 1ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2193903-68.2020.8.26.0000 – Relator Rui Cascaldi – Acórdão de 2 de outubro de 2020, publicado no DJE de 13 de outubro de 2020; (b) 15ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2067955-58.2016.8.26.0000 – Relator Coelho Mendes – Acórdão de 3 de maio de 2016, publicado no DJE de 16 de maio de 2016; (c) 27ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2161405-26.2014.8.26.0000 – Relatora Ana Catarina Strauch – Acórdão de 7 de outubro de 2014, publicado no DJE de 21 de outubro de 2014; e (d) 30ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2022383-79.2016.8.26.0000 – Relator Andrade Neto – Acórdão de 29 de junho de 2016, publicado no DJE de 6 de julho de 2016.

Não havia, portanto, nenhuma incompatibilidade entre a disciplina da Lei n. 1.060/1950 e a da Constituição Federal, como, agora, não há com a do artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil vigente, uma vez que tal disciplina não limita a garantia constitucional, mas, ao contrário, vai além, porque erige presunção de pobreza, dispensando, pois, a comprovação que a Lei Maior, numa interpretação literal, parece exigir, mas, como visto, não exige.

No caso concreto, respeitado o entendimento do Juízo *a quo*, a presunção legal de insuficiência de recursos não é infirmada pelos elementos de convicção existentes nos autos.

A petição inicial foi instruída com a declaração de hipossuficiência (fls. 27/28) e cópia da Carteira de Trabalho Digital do autor, indicando que seu último contrato de trabalho formal, exercendo a ocupação de atleta profissional, foi rescindido em 31 de dezembro de 2021,

constando como última remuneração informada R\$ 1.223,00 (mil e duzentos e vinte e três reais) (fls. 29).

Atendendo determinação do Juízo *a quo* o autor juntou aos autos sua declaração do Imposto Sobre a Renda, exercício de 2024, ano-calendário de 2023, dela constando o recebimento de rendimentos tributáveis recebidos de pessoa jurídica no valor de R\$ 39.354,95 (trinta e nove mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e cinco centavos) (fls. 39/46), além de faturas de cartão de crédito (fls. 47/60) e extratos de conta corrente (fls. 61/74).

Levando em conta esses documentos, a benesse foi concedida (fls. 75/77), tendo sido, porém, revogada pela sentença, “*diante da renda informada ao ensejo da celebração do contrato (fls. 127)*” (fls. 183).

Ora, a renda informada no documento aludido é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), pouco acima de 3 (três) salários mínimos vigentes em 2024 (R\$ 4.236,00), critério objetivo utilizado pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo para definir sua clientela, que tem sido adotado por esta C. Corte¹.

Devem ser restabelecidos, por conseguinte, os benefícios da justiça gratuita.

Quanto à matéria de fundo, as partes celebraram em 17 de janeiro de 2024 contrato de compromisso de venda e compra de unidade

¹ A propósito: (a) 20ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2018297-50.2025.8.26.0000 – Relatora Lúcia Regina Rodrigues Monteiro Cabrini – Acórdão de 10 de fevereiro de 2025, publicado no DJE de 12 de fevereiro de 2025; (b) 24ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2150089-64.2024.8.26.0000 – Relatora Jonize Sacchi de Oliveira – Acórdão de 19 de dezembro de 2024, publicado no DJE de 24 de janeiro de 2025; e (c) 33ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento n. 2006267-80.2025.8.26.0000 – Relatora Carmen Lúcia da Silva – Acórdão de 29 de janeiro de 2025, publicado no DJE de 31 de janeiro de 2025.

autônoma denominada apartamento e outras avenças (fls. 10/19 e 127/136).

Percebendo que não poderia continuar pagando as prestações a que se obrigara, o autor solicitou à ré a rescisão do contrato, tendo sido informado que teria direito à devolução de somente 50% (cinquenta por cento) do valor pago.

Inconformado, a autor ajuizou esta demanda, pedindo a condenação da ré à *“devolução de 90% dos valores pagos, corrigidos monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros de mora desde a o trânsito em julgado a ser realizado em parcela única”*.

Tendo em vista a data da celebração do contrato, supra indicada, a controvérsia deve ser resolvida à luz do que estabelece a Lei n. 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei n. 13.786/2018.

O artigo 67-A, *caput*, preceitua que em *“caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga”*.

O § 5º desse artigo dispõe que quando *“a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente,*

admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga”, enquanto o § 6º prevê que caso “a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato”.

No caso concreto, aplica-se o § 6º, uma que vez não foi comprovado nos autos que *“a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação”*.

Por conseguinte, é o caso de julgar a ação parcialmente procedente, para condenar a ré a devolver ao autor, em parcela única e no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da publicação deste acórdão, a importância correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da quantia paga, corrigida monetariamente desde os desembolsos acrescida de juros de mora, contados do trânsito em julgado², observando, quanto a esses encargos, os critérios da Lei n. 14.905/2024, a partir de sua vigência, ou seja, 1º de setembro de 2024, devendo a correção monetária, antes disso, seguir a tabela prática deste E. Tribunal de Justiça, enquanto os juros de mora (simples) devem ser aplicados no patamar de 1% (um por cento) ao mês.

Corroborando o expendido, confirmam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça:

² Conforme tese de direito firmada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.740.911/DF, submetido ao regime dos recursos repetitivos (2ª Seção – Relatora (para o acórdão) Ministra Maria Isabel Gallotti – Acórdão de 14 de agosto de 2019, publicado no DJE de 22 de agosto de 2019).

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Desfazimento do negócio por iniciativa do Autor. Devolução de 75% dos valores pagos pelo Autor, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora contados do trânsito em julgado da decisão. Precedentes da Câmara. Recurso desprovido. (36ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1003535-77.2024.8.26.0292 – Relator Pedro Baccarat – Acórdão de 3 de setembro de 2024, publicado no DJE de 11 de setembro de 2024, sem grifo no original).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – MULTIPROPRIEDADE – RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO DE VALORES – Rescisão contratual por culpa do compromissário-comprador (Autor) – Aplicável o disposto na Lei número 13.786/18 (celebrado o contrato após a entrada em vigor daquela lei) – Possibilidade de retenção de valores pela Requerida – Artigo 67-A da Lei número 4.591/64 (com a redação dada pela Lei número 13.786/18) estabelece o percentual de 50% do valor do contrato como limite máximo da retenção, o que não impede a fixação de quantia inferior em observância às circunstâncias do caso concreto – Razoável a retenção de 20% da quantia paga – **SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA**, para declarar a rescisão do contrato, com a liberação do imóvel, para condenar as Requeridas à restituição de 80% dos valores desembolsados pelo Autor – Razoável a retenção de 25% do valor pago pelo Autor – **RECURSO DA REQUERIDA WATER PARCIALMENTE PROVIDO**, para condenar as Requeridas à restituição de 75% do valor pago pelo Autor, com correção monetária desde os desembolsos e juros moratórios de 1% ao mês desde o trânsito em julgado da decisão, mantidos, no mais, os termos da sentença. (35ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1007517-82.2023.8.26.0309 – Relator Flávio Abramovici – Acórdão de 4 de dezembro de 2024, publicado no DJE de 9 de dezembro de 2024, sem grifos no original).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Rescisão contratual por iniciativa do comprador – Retenção de parte dos valores pagos – Súmulas nº 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo – Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça – Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Rescisão contratual – Inadimplemento do comprador – Devolução de 75% do valor das parcelas pagas pelo comprador – Precedentes do STJ e do TJSP – Valor mantido, suficiente para compensar os prejuízos da ré pela rescisão do negócio – Juros de mora a incidir a partir do trânsito em julgado da decisão – Sucumbência recíproca caracterizada – Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré parcialmente provido e recurso do autor não provido. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1011271-08.2021.8.26.0566 – Relator Sá Moreira de Oliveira – Acórdão de 17 de janeiro de 2023, publicado no DJE de 24 de janeiro de 2023, sem grifos no original).

Tendo em vista a solução dada à controvérsia, os ônus sucumbenciais devem ser imputados à ré, porque a pretensão autoral foi acolhida em parte preponderante, atraindo a incidência do parágrafo único, do artigo 86, do Código de Processo Civil³.

Incide ao caso concreto, ademais, do princípio da causalidade, segundo o qual “*aquele que deu causa à propositura da demanda ou à instauração de incidente processual deve responder pelas despesas daí decorrentes*”, como ensinam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery (Comentários ao Código de Processo Civil. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 431), uma vez que foi a ré, ao exigir dedução maior que a legalmente prevista, quem deu causa à demanda.

Tendo em vista que os valores da condenação e da causa são baixos, deve ser aplicada a regra contida no § 8º, do artigo 85, do diploma processual civil⁴.

Inviável, contudo, a incidência do § 8º-A do mencionado artigo⁵, pois esta relatoria evoluiu seu entendimento para ajustá-lo ao que vem sendo adotado majoritariamente por esta C. Câmara, no sentido de que os valores constantes das tabelas da OAB/SP não vinculam o julgador, consubstanciando mera recomendação. A propósito, confirmam-se os seguintes julgados: (a) Apelação n. 1047541-

³ Art. 86. (...) Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

⁴ Art. 85. (...) § 8º Nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou, ainda, quando o valor da causa for muito baixo, o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º.

⁵ Art. 85. (...) Na hipótese do § 8º deste artigo, para fins de fixação equitativa de honorários sucumbenciais, o juiz deverá observar os valores recomendados pelo Conselho Seccional da Ordem dos Advogados do Brasil a título de honorários advocatícios ou o limite mínimo de 10% (dez por cento) estabelecido no § 2º deste artigo, aplicando-se o que for maior.

98.2021.8.26.0576 – Relator Moraes Pucci – Acórdão de 29 de julho de 2023, publicado no DJE de 2 de agosto de 2023; (b) Apelação n. 1012870-54.2023.8.26.0196 – Relatora Ana Maria Baldy – Acórdão de 7 de agosto de 2024, publicado no DJE de 23 de agosto de 2024; e (c) Apelação n. 1010606-61.2020.8.26.0037 – Relator Gilson Delgado Miranda – Acórdão de 18 de julho de 2023, publicado no DJE de 20 de julho de 2023⁶.

Levando em conta, sobretudo, a pouca complexidade e a curta duração da causa, que tramita desde 27 de setembro de 2024, os honorários devidos pela demandada ao advogado do demandante são fixados em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), corrigidos monetariamente a partir desta data e acrescidos de juros de mora, contados da data do trânsito em julgado, como dispõe o § 16, do artigo 85, do Código de Processo Civil, observados os critérios da Lei n. 14.905/2024.

III. Dispositivo.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso da ré e dá-se provimento parcial ao recurso do autor**, para condenar a ré a devolver ao autor, em parcela única e no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da publicação deste acórdão, a importância correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) da quantia paga,

⁶ No mesmo sentido, de outros órgãos fracionários deste E. Tribunal de Justiça: (a) 26ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1004766-60.2021.8.26.0223 – Relator Carlos Dias Motta – Acórdão de 25 de julho de 2023, publicado no DJE de 31 de julho de 2023; (c) 24ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1011474-39.2023.8.26.0100 – Relatora Jonize Sacchi de Silveira Acórdão de 25 de julho de 2023, publicado no DJE de 26 de julho de 2023; e (c) 12ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1007996-05.2024.8.26.0224 – Relator Tasso Duarte de Melo – Acórdão de 20 de setembro de 2024, publicado no DJE de 24 de setembro de 2024.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corrigida monetariamente desde os desembolsos acrescida de juros de mora, contados do trânsito em julgado, impondo à demandada os ônus sucumbenciais, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)