



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420869

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003161-52.2024.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que é apelante MARINA BRITO JULIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOTEAMENTO JD. PITANGUEIRAS CAÇAPAVA SPE LTDA. (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento 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

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.387

Apelação Cível nº 1003161-52.2024.8.26.0101

Comarca de Caçapava

Apelante: Marina Brito Júlio

Apelado: Loteamento Jd. Pitangueiras Caçapava Spe Ltda

Juíza: Simone Cristina de Oliveira

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Resolução que se dá por culpa da compradora, dada a impossibilidade financeira de arcar com as prestações. 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 adotado pela r. sentença apelada e que, deve portanto, prevalecer. Comissão de corretagem que não é deve ser devolvida à apelante, porque prevista em disposição contratual que está em conformidade com entendimento do C. STJ, consolidado no Tema nº 938. IPTU e demais encargos que são devidos a partir da imissão na posse. Pretensão à exclusão dos descontos das parcelas a partir do ajuizamento da ação que não prospera. Suspensão que foi determinada por decisão que antecipou os efeitos da tutela provisória, contra a qual não foi interposto recurso. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 69/72), que julgou parcialmente procedentes os pedidos para “*I) Declarar rescindido o contrato firmado entre as partes por culpa exclusiva da*

requerente; II) condenar a requerida, à devolução para a parte autora do importe de 75% dos valores pagos a título de compra e venda do terreno, devidamente atualizados pela tabela prática do Tribunal de Justiça a partir dos desembolsos e acrescidos de juros de 1% ao mês a contar da citação, montante total a ser apurado em liquidação de sentença. Não serão objeto de restituição os valores desembolsados com a associação, corretagem, ITBI, IPTU e outras despesas com o lote. Fica autorizada o desconto de eventuais parcelas não pagas (devidamente corrigidas pelo índice do contrato e acrescidas de encargos contratuais) até o ajuizamento da ação do montante a ser restituído.”

A autora apela e sustenta, em síntese, que o percentual de retenção deve ter por base o montante pago e não o valor do contrato, devendo ser fixado em 10% do valor total das parcelas quitadas, nos termos dos artigos 413 do Código Civil e 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor. Aduz que o negócio celebrado consubstancia verdadeiro contrato de adesão, o que a impediu de alterar suas cláusulas. Afirma que não prosperam os descontos das parcelas inadimplidas até a data da propositura da ação, sob pena de enriquecimento sem causa da apelada. Acrescenta que a revelia justifica a redução do percentual de retenção. Em continuidade, assevera que não pode ser responsabilizada pelo pagamento das parcelas referentes ao IPTU e demais taxas. Subsidiariamente, pugna pelo reconhecimento de que referidos débitos estejam incluídos no percentual de retenção e, alternativamente, pugna pela fixação da citação como termo inicial da rescisão contratual. Salienta que a majoração dos honorários advocatícios, em razão da complexidade do caso, é a medida que se impõe. Requer o provimento do apelo (fls. 75/92).

Recurso tempestivo, sem a apresentação de contrarrazões (fl. 97).

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Marina Brito Júlio propôs ação de rescisão contratual e de devolução dos valores pagos contra Loteamento Jardim Pitangueiras Caçapava

Spe Ltda. Narra que, em 15/9/21, celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de lote no empreendimento Jardim Pitangueiras, no município de Caçapava. Afirma que, em razão da impossibilidade financeira de adimplir as suas obrigações, buscou, pela via administrativa, a rescisão do contrato, mas sem êxito, razão pela qual propôs a presente ação.

Anoto, inicialmente, a revelia da requerida Loteamento Jardim das Pitangueiras Caçapava Spe Ltda.

Incontroverso que o negócio foi efetivamente celebrado entre as partes, conforme se deduz do compromisso de compra e venda de fls. 23/34, como também o pagamento das parcelas, que totalizam R\$ 21.104,53 (vinte e um mil cento e quatro reais e cinquenta e três centavos).

Em relação ao percentual do valor restituível à compradora, oportuno que se tenham algumas considerações a respeito.

Verifica-se que o contrato fora celebrado na vigência da Lei nº 13.786/18, incidindo, portanto, para o caso, os ditames da 32-A da Lei nº 6.766/79.

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:

"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. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IPTU E DEMAIS OBRIGAÇÕES "PROPTER REM" – É do consumidor adquirente a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e demais obrigações "propter rem" (tais como

taxas de conservação, contribuições ao fundo de transporte e contribuições sociais do Clube SLIM) pelo tempo de vigência do contrato. DEVOLUÇÃO DO RESTANTE EM PARCELA ÚNICA – Descontado o valor referente ao percentual de retenção e demais obrigações "propter rem" pelo tempo de vigência do contrato, o restante deve ser devolvido à requerida em parcela única, conforme reiterada jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça (...)" (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 pela autora, 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.

Assim, nos termos do aludido precedente (REsp. nº 1.820.330/SP, Rel^a. Min^a. 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, confirmam-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.)

No caso, resolvido o contrato por culpa da autora, ficou reconhecido o direito de restituição correspondente a 75% do montante pago (direito de retenção equivalente a 25% das parcelas pagas), percentual que deve ser mantido, porque em consonância com o entendimento do C. STJ para hipóteses como esta, conforme supra referido.

Relativamente à comissão de corretagem, verifica-se que ficou estabelecida no contrato a responsabilidade pelo adimplemento da referida taxa e identificação do corretor, conforme se infere de seu item 6 (fl. 23), de modo que não deverá, pois, ser restituído à apelante o valor a esse título despendido.

A solução está em conformidade com entendimento do C. STJ, consolidado em seu Tema nº 938. Vide:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO

*AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE
INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE.*

*1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a
seguinte tese:*

***Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há
intermediação imobiliária, é válida a cláusula
contratual que transfere ao promitente-comprador a
obrigação de pagar a comissão de corretagem nos
contratos de promessa de compra e venda do
Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que
previamente informado o preço total da aquisição da
unidade autônoma, com o destaque do valor da
comissão de corretagem.***

*2. Solução do caso concreto: Considerando que as
partes convencionaram que o valor correspondente à
comissão de corretagem seria pago diretamente pelo
proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente
o pedido de repetição dos valores pagos a esse título.*

*3. Recurso especial provido” (Resp. nº 1.601.149/RS,
Red. p/ acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 2ª
Seção, j. 13/6/18).*

Quanto ao pagamento de IPTU e demais encargos,
verifica-se que são devidos a partir da imissão na posse, tal como definido pelo C.
STJ, em entendimento consolidado no Tema nº 886:

***“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL
REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-
C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS.
AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE***

*COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO.
LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE
VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR.
PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO.
IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.*

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido” (Resp. nº 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, j. 8/4/15).

Por outro lado, a pretensão da apelante relativamente ao afastamento do desconto das parcelas não pagas até a propositura da ação, não prospera, tendo em vista que foi determinada a suspensão da exigibilidade por decisão que antecipou os efeitos da tutela provisória (fls. 39/42), proferida na própria data em que proposta a ação, contra a qual não foi tempestivamente interposto recurso.

A correção monetária a incidir sobre o valor das parcelas pagas deve fluir a partir de cada respectivo desembolso, pelos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça, por se tratar de débito judicial e os juros de mora foram previstos de forma até mais favorável à apelante, do que seria de rigor, segundo entendimento do C. STJ, para casos como o presente.

A fixação dos honorários advocatícios de sucumbência tampouco comporta majoração, por se tratar de causa simples, de trâmite célere, até em virtude da revelia da apelada.

Nestes termos, de rigor a manutenção da r. sentença, tal qual lançada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator