



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422613

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1070196-30.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante/apelado CLEBER DO NASCIMENTO MONTEIRO, é apelado/apelante M M O V INCORPORADORA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO DO AUTOR PROVIDO E RECURSO ADESIVO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 33.751
APELAÇÃO N°: 1070196-30.2022.8.26.0576
COMARCA : SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - 3ª VARA CÍVEL
APTE/APDO : CLEBER DO NASCIMENTO MONTEIRO
APDA/APTE : M.M.O.V. INCORPORADORA SPE LTDA.
JUIZ : GLARISTON RESENDE

*AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA. “Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano”. Adquirente que pede a rescisão do contrato, ante a superveniência de crise financeira, com a restituição dos valores pagos. SENTENÇA de parcial procedência. APELAÇÃO do autor, que insiste na impossibilidade de retenção da taxa de fruição, além da condenação da Empresa ré na integralidade dos encargos da sucumbência. APELAÇÃO ADESIVA da Empresa ré, que pugna pela majoração da retenção para dez por cento (10%) sobre o valor atualizado do contrato ou, subsidiariamente, a majoração da retenção para cinquenta por cento (50%) sobre o valor das quantias pagas. EXAME: Contrato firmado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018. Pretensão de rescisão que comportava mesmo acolhida, dada a impossibilidade de manutenção do contrato por crise financeira e tendo em vista o princípio da autonomia da vontade. Retenção com base no valor atualizado do contrato, fundada no artigo 32-A da Lei 6.766/79 e em cláusula contratual, que deve ser afastada no caso, sob pena de afronta ao artigo 53 da Lei 8.078/90. Caso dos autos contudo que comporta a restituição das quantias pagas, mas com retenção de vinte por cento (20%) desse montante, ante os parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade. Correção monetária que deve ter incidência pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada desembolso. Juros de mora que devem ter incidência pela taxa de um por cento (1%) ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença, conforme entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.740.911/DF, julgado sob a sistemática dos Recursos Repetitivos. Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição ou ocupação, por se tratar de terreno sem qualquer construção ou benfeitoria. Verbas sucumbenciais que devem ser arcadas integralmente pela ré, ante a sucumbência mínima do autor, arbitrados os

honorários advocatícios devidos pela ré ao Patrono do autor em doze por cento (12%) do valor da condenação, "ex vi" do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DO AUTOR PROVIDO E RECURSO ADESIVO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de “*Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Valores*” ajuizada por Cléber Do Nascimento Monteiro contra M.M.O.V. Incorporadora SPE Ltda., sob a alegação de que “... *firmaram um contrato particular de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, porém o(a)(s) adquirente(s) não honrou(ram) com suas contraprestações, por dificuldades financeiras, não pagando as mensalidades previstas no contrato. Após a fundamentação de estilo, liminarmente, postulou a suspensão do contrato e, no mérito, a rescisão do contrato, com a condenação do(a)(s) na devolução dos valores pagos*”, conforme relatado na fl. 137.

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS para: i) DECLARAR RESCINDIDO o compromisso firmado entre as partes, por culpa exclusiva da parte adquirente; ii) CONDENAR a parte vendedora à restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos pela parte adquirente, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento de cada prestação; iii) CONDENAR a parte adquirente na indenização pela fruição do bem, no valor de 0,5% (cinco décimos de por cento) ao mês, sobre o valor*

atualizado do contrato, referente a todo o período em que ficou(aram) na posse do imóvel, iniciando-se na data em que o lote ficou disponível ao(à)(s) adquirente(es), já totalmente liberado, junto aos órgãos competentes, para edificações, até a data em que a parte vendedora for emitida na posse do imóvel, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados da data do trânsito em julgado da ação. Ensejo em que EXTINGO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, o que faço cum fulcro no art. 487, I, do N.C.P.C. Condeno o(a)(s) autor(a)(es), ante ao princípio da causação, e da maior sucumbência, no pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos do art. 85, §8º, do N.C.P.C., os quais permanecerão sob condição suspensiva de exigibilidade, ante à gratuidade concedida. Publique-se. Registre-se. Intime-se.” (“sic”, fl. 139).

Apela o autor, insistindo no afastamento da taxa de fruição, além da condenação da Empresa ré ao pagamento da integralidade dos ônus sucumbenciais (fls. 149/161). Apela adesivamente a Empresa ré, pugnando pela majoração da retenção para quantia equivalente a dez por cento (10%) sobre o valor atualizado do contrato ou, subsidiariamente, pela retenção de cinquenta por cento (50%) dos valores pagos pelo autor (fls. 162/168).

Anotado o Recurso (fl. 171), as partes apresentaram contrarrazões (fls. 174/179 e 180/189).

É o relatório, adotado o de fl. 137.

As Apelações comportam conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada deve ser reformada apenas em parte.

Ao que consta dos autos, as partes firmaram o “*Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano*” no dia **08 de setembro de 2020**, tendo como objeto o terreno constituído pelo lote 04, da quadra 06, no Loteamento denominado “*Jardim Lima*”, em Macedônia, neste Estado (fls. 26/52). Consta ainda que o autor pagou por conta do preço a soma de R\$ 4.694,26 (fl. 57).

Já se viu, o Contrato foi firmado em setembro de 2020, portanto sob a égide da Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), que deu nova redação ao artigo 32-A da Lei 6.766/79, nos termos seguintes:

“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”.

Cumprе ressaltar que essa norma especial é voltada a contratos específicos de compromisso de compra e venda de unidade autônoma e, portanto, deve prevalecer sobre a norma geral do artigo 413 do Código Civil (“*A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*”).

Não obstante, verifica-se no caso que o autor pagou a soma de R\$ 4.694,26 (fl. 57) e, pela sentença, foi determinada a retenção de dez por cento (10%) das quantias desembolsadas.

Em que pese a alegação da Empresa ré, a imposição da retenção com base no valor atualizado do Contrato acarretaria, no caso vertente, a perda total da quantia paga, implicando afronta ao disposto no artigo 53, “*caput*”, da Lei 8.078/90 (“*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*”), norma especial que inclusive prevê a nulidade as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas pelo consumidor em benefício do credor.

Assim, considerando que a previsão do artigo 32-A, inciso II, da Lei 6.766/79 corresponde ao extremo do abatimento previsto, as circunstâncias do caso concreto exigiam mesmo a retenção de vinte por cento (20%) do valor pago, que se revela proporcional e adequada ao caso em exame.

No que tange à correção monetária, deve ser mantida a incidência pelos índices adotados para cálculos judiciais a contar de cada desembolso, mesmo porque se trata de encargo que se destina tão somente recompor o poder de compra da moeda corroída pela inflação. Quanto aos juros de mora, devem ter incidência pela taxa de um por cento (1%) ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença, conforme entendimento adotado pelo C. Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.740.911/DF, julgado sob a sistemática dos Recursos Repetitivos.

No que tange à alegação de previsão expressa para a incidência de taxa de fruição, tem-se que não houve no caso fruição por tratar-se de Lote sem notícia de edificação para ocupação residencial, não se havendo falar em compensação pelo tempo de uso do bem imóvel por conseguinte.

Por fim, deve a ré arcar com o pagamento dos ônus sucumbenciais, ante a sucumbência mínima do demandante, tendo em vista o disposto no artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Quanto aos honorários advocatícios sucumbenciais,

devem ser arbitrados em doze por cento (12%) do valor da condenação, “ex vi” do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1005486-10.2023.8.26.0400

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda*

Relator(a): *Alfredo Attié*

Comarca: *Olimpia*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *31/01/2025*

Data de publicação: *31/01/2025*

Ementa: *PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. Autora que desistiu da aquisição da unidade. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018 ("Lei do Distrato"). Apelo da ré. Pretensão à aplicação do percentual previsto na lei para a cláusula penal. Norma que prevê apenas o limite para a disposição contratual. Avença que nada dispôs em tal sentido. Retenção determinada no montante de 20% dos valores pagos que se revela razoável e proporcional. Necessidade de majoração ao teto não comprovada pela ré. Precedentes da Corte. Devolução de forma parcelada que, ademais, se revela abusiva por colocar o consumidor em desvantagem exagerada, não podendo, portanto, ser aplicada (art. 51, IV, do CDC). Restituição imediata prevista nas Súmulas 2, deste TJSP e 543, do STJ. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

1001522-19.2022.8.26.0311

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda*

Relator(a): *Sergio Alfieri*

Comarca: *Junqueirópolis*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *29/01/2024*

Data de publicação: *29/01/2024*

Ementa: *APELAÇÃO. Promessa de compra e venda (lote de terreno). Ação declaratória de resilição de contrato cumulada com restituição de valores pagos, julgada parcialmente procedente. Recurso dos autores. Gratuidade da justiça concedida aos autores. Impugnação em contrarrazões. Rejeição. Presunção de insuficiência de recursos deduzida por pessoa natural não infirmada pela ré. Inteligência dos arts. 99, § 3º e 100, "caput", do CPC. Rescisão contratual por culpa dos adquirentes. Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018. Retenção de 20% do montante pago que se mostra adequada, aceito esse percentual pela jurisprudência para cobrir as despesas administrativas suportadas pela vendedora, considerando que não houve benfeitorias sobre o lote de terreno. Correção monetária dos valores a serem devolvidos que devem observar os mesmos índices previstos no contrato, nos termos do art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano). Indenização a título de taxa de ocupação ou fruição do bem. Descabimento. Ausência de edificação no lote de terreno. Precedentes deste Eg. Tribunal de Justiça. Acolhimento do*

recurso dos autores nesse ponto. Corretagem. É lícita a cobrança de comissão de corretagem de adquirente de imóvel quando prevista de forma clara e destacada a incidência desse encargo. Orientação firmada pelo C. STJ no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, representativo de controvérsia. Distrato que é insuficiente para afastar o direito à comissão de corretagem. Inteligência do art. 725 do Código Civil. Sucumbência. Manutenção, diante do decaimento proporcional das partes. Sentença parcialmente modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1035678-14.2022.8.26.0576

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Dario Gayoso

Comarca: São José do Rio Preto

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 30/08/2024

Data de publicação: 30/08/2024

Ementa: APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com retenção de valores. Compra e venda de lote. Respeitável sentença de parcial procedência RECURSOS DE AMBAS PARTES INCONFORMISMO DA EMPRESA AUTORA. Pretende a retenção da comissão de corretagem e devolução dos valores pagos de forma parcelada. INCONFORMISMO DO REQUERIDO. Busca exclusão da retenção de valores pela fruição do bem; impugna o valor da causa; e, quer inversão dos ônus sucumbenciais. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Contrato que não especifica a verba a título de serviço de corretagem. Relação de consumo. Dever de informar. Retenção indevida. Não acolhimento. RESTITUIÇÃO PARCELADA que deve se dar de forma parcelada. Inteligência do artigo 32-A § 1º, da Lei 6.766/79 alterado pela Lei 13.786/18. Precedente. Contrato celebrado na vigência da nova legislação. Inaplicabilidade do entendimento sedimentado pela Súmula 02, deste Egrégio Tribunal ao caso concreto, por ter sido editada antes da mencionada lei. Acolhimento. **FRUIÇÃO. Verba indevida. Terreno sem construção. Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Acolhimento. VALOR DA CAUSA.** Pretensão de rescisão do contrato. Valor da causa que deve corresponder ao do negócio jurídico. Inteligência do artigo 292, II, do Código de Processo Civil. Precedentes deste Egrégio Tribunal. **SUCUMBÊNCIA. Autora que decaiu em parte mínima dos pedidos. Manutenção do ônus integral ao requerido. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.**

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso do autor para afastar a taxa de fruição e o acolhimento parcial do Recurso da Empresa ré para determinar a retenção de vinte por cento (20%) do montante das quantias pagas, com correção monetária contada do desembolso e juros de mora contados do trânsito em julgado, arcando a ré com as verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários devidos aos Patronos do autor em doze por cento (12%) do valor da restituição das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quantias pagas, “*ex vi*” dos artigos 85, §2º, e 86, “*caput*”, ambos do Código de Processo Civil, ficando mantida no mais a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso do autor e dá-se parcial provimento ao Recurso da Empresa ré.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora