



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421866

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1020834-25.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARIA DANIELA FERREIRA DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SETCORP 163 URBANIZADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1020834-25.2023.8.26.0576
Apelante: Maria Daniela Ferreira do Nascimento
Apelada: Setcorp 163 Urbanizadora Ltda
Comarca: São José do Rio Preto
Voto nº 25769

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ARREPENDIMENTO DA COMPRADORA. RETENÇÃO PARCIAL DAS PARCELAS ADIMPLIDAS. FIXAÇÃO ADEQUADA NO CASO CONCRETO. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. SENTENÇA MANTIDA. 1. A sentença declarou resilido o contrato de compra e venda de imóvel e condenou a ré a devolver 75% do valor pago pela autora, autorizando a retenção das arras. 2. Razoável a retenção de 25% das parcelas pagas. 3. As arras, no caso, têm natureza penitencial, conforme cláusula expressa. 4. Afastamento, por outro lado, da taxa de fruição prevista. 5. Considerando as peculiaridades dos autos, o equacionamento judicial preservou adequadamente o equilíbrio contratual, nos termos do art. 413 do CC e art. 6º, V, do CDC. 6. Recurso desprovido.

A sentença de fls. 197/201, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para “declarar resilido o instrumento particular de compra e venda sobre o lote 22 da quadra 10 do empreendimento Setvalley; e para condenar a parte ré a devolver à parte autora 75% (setenta e cinco por cento) do valor comprovadamente pago, de uma só vez, com correção monetária desde cada pagamento segundo a Tabela Prática do Eg. TJSP, mais juros de mora de 1% am (um por cento ao mês) desde o trânsito em julgado, autorizada a retenção referente às arras”, além de eventuais despesas com IPTU no período de posse. Dada à sucumbência recíproca, condenou ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, pela metade cada um; e aos honorários advocatícios da ex-adversa, arbitrados em R\$ 1.000,00, observado em

relação à parte autora o parágrafo 3º do art. 98 do CPC.

Embargos de declaração foram acolhidos para se assentar que a ré “não poderá incluir na retenção mais parcelas que não foram pagas” (fls. 217).

Apela a autora, a fim de que seja determinada a restituição de 90% dos valores pagos e afastada a retenção das arras, além de revisada a verba honorária. Para tanto, alega ser inaplicável ao contrato a Lei nº 13.786/18, já que a sua vigência lhe é posterior, e que a retenção das arras afronta a jurisprudência do STJ. Além disso, os honorários arbitrados estão em desacordo com o princípio da razoabilidade (fls. 220/228).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 232/247).

É o relatório.

O recurso não prospera.

A teor da Súmula 543, do STJ, “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 (REsp 1.300.418)”.

Consoante a Súmula nº 1 desta Corte, “O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

No caso em exame, a rescisão contratual deu-se por iniciativa da compradora, que alegou não mais possuir condições de cumprir o contrato.

Instalou-se controvérsia acerca da eficácia da cláusula

penal a que está sujeita a adquirente arrependida.

Certo que cabe ao juiz estabelecer o alcance da cláusula, a fim de preservar o equilíbrio contratual, por força do disposto no art. 413 do Código Civil e art. 6º, V, do CDC.

Nesse passo, a sentença autorizou a retenção do equivalente a 25% das parcelas pagas, além das arras penitenciais, a título de compensação devida à vendedora, conforme previsão contratual, mas afastou a taxa de fruição prevista, equacionamento que se mostra adequado na particularidade dos autos.

Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, mostra-se razoável a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto (AgInt no AREsp 1.778.992/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2021, DJe 30/06/2021).

De se ver, ademais, que a alegação de inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 é dissociada dos fundamentos da decisão, dado que esta não se referiu explícita ou implicitamente a qualquer de seus dispositivos.

Por sua vez, como assinalado, o valor das arras foi expressamente previsto como medida sancionatória (fls. 19), revelando seu caráter penitencial e não apenas confirmatório.

De outro lado, a sentença afastou a incidência da taxa de fruição prevista no ajuste (fls. 19), que, embora se afigure legítima em tese, resultaria em montante muito superior ao valor da entrada, considerada a data em que disponibilizada à compradora a posse do imóvel (outubro de 2018).

Assim, tem-se por adequada a retenção fixada equitativamente em primeiro grau, não se demonstrando ser excessiva no caso concreto.

Em relação aos honorários advocatícios fixados, o arbitramento atende o disposto no art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, de maneira que é de ser mantido, ainda mais levando-se em conta a baixa complexidade da causa e a sucumbência parcial da apelante.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator