



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000425508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1000388-16.2022.8.26.0356, da Comarca Mirandópolis, em que é apelante/apelado LOTEAMENTO JARDIM ALTO DA BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante SANDRA REGINA DE ASSIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso da Autora, prejudicada a análise do recurso da Ré. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1000388-16.2022.8.26.0356

Comarca: Mirandópolis

Apelante/Apelado: Loteamento Jardim Alto da Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado/Apelante: Sandra Regina de Assis

Juiz sentenciante: Paulo Victor Alvares Gonçalves

Voto nº 42.630

Apelação. Revisão contratual com pedido alternativo de rescisão. Compromisso de compra e venda, com pagamento em parcelas reajustadas pelo IGPM e juros de 9% ao ano. Afastado o pedido revisional, foi determinada a rescisão do contrato. Autora que se insurge, pela manutenção do contrato, com o que concordou a Ré. Reclamo que deve ser considerado como de desistência do pedido alternativo, ausente insurgência contra o afastamento do reclamo revisional. Sucumbência honorária da Autora majorada. Recurso da Autora provido, prejudicado o da Ré.

Trata-se de ação de revisão contratual, em que a r. sentença de págs. 131/140, cujo relatório adoto, assim enunciou: “*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: 1) rescindir o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e, como consequência, reintegrar o requerido na posse do imóvel; 2) declarar nula a cláusula vigésima primeira, “2” fl. 116, por se tratar de cláusula abusiva, nos termos do art. 51, do CDC; 3) condenar o requerido à devolução de 80% da totalidade dos valores pagos pelo autor, bem como o seu direito à retenção de valor equivalente a 20% do montante do total pago pelo adquirente (inclusive 20% do valor pago a título*

1000388-16.2022.8.26.0356

Voto nº 42.630

de arras), a título de reparação de danos e reembolso de despesas efetuadas com a venda, observado o disposto na Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "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". O montante pago deve ser atualizado monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça a partir da data do respectivo pagamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, estes incidentes a partir do trânsito em julgado (Tema nº 1002). O autor ficará responsável pelo pagamento dos tributos e encargos incidentes sobre o imóvel até a data da reintegração na posse do imóvel. Caso haja dívida dessa natureza sem pagamento, poderá a requerida retê-los da quantia a ser devolvida ao requerente. Tendo em vista que somente com esta sentença é que se está declarando abusiva a cláusula que prevê a retenção de 30% (trinta por cento), deixo de determinar restituição em dobro de valores, não tendo havido cobrança indevida por parte da parte requerida. Nos termos do artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. Deste modo, condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais no percentual de 50% (cinquenta por cento) do total devido e, ainda, honorários advocatícios ao réu, que arbitro em R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais); ao passo que arcará a parte requerida com o pagamento das custas processuais no percentual restante de 50% (cinquenta por cento) do total devido e, ainda, honorários advocatícios ao autor, que arbitro em R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais), com fundamento no artigo 85, § 8º, do Código de Processo Civil."

Apelam as partes.

A Ré (págs. 143/152) com alegação, em síntese, que a retenção inferior a 25% do valor pago pode provocar reflexos na situação econômica das empresas loteadoras e arriscar a própria existência do negócio, impactando, inclusive, toda a cadeia econômica que envolve o mercado de loteamentos. É imprescindível

mencionar que se trata de rescisão unilateral, de iniciativa exclusiva dos adquirentes, que desistiram do negócio, por não reunirem mais condições financeiras de prosseguir com o pagamento das parcelas. De rigor a reforma da sentença recorrida, para fins de majoração do percentual para 25% do valor pago a título de parcelas contratuais. Tem o direito de exigir da Autora os valores referentes à fruição do bem, de acordo com o uso do imóvel após a assinatura do contrato. Consta-se que a Autora teve o bem imóvel à sua disposição desde a assinatura do contrato, impedindo a Ré, inclusive, de promover sua comercialização com outros adquirentes interessados no bem. É cabível a condenação ao pagamento de taxa pela ocupação do bem durante o período em que permaneceu na posse do imóvel e, principalmente, no período que ficou inadimplente usufruindo do imóvel, o que deverá ser apurado em fase de liquidação de sentença. A correção monetária deverá indicar a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora a partir da decisão definitiva transitada em julgado.

A Autora (págs. 155/159) com alegação, em síntese, que, pese a determinação judicial para que o contrato seja rescindido, ausente culpa das partes, inclusive com a devolução do valor pago pela consumidora, no patamar de 80%, incidindo juros e correção monetária sobre toda a quantia, os efeitos do encerramento contratual, atualmente, serão prejudiciais à consumidora. Com sustentáculo na boa-fé objetiva, deve existir o respeito e o tratamento legal ao consumidor. A lealdade, a cooperação, a informação e os cuidados com o patrimônio do consumidor imperam no ordenamento jurídico brasileiro. Durante o trâmite processual, a consumidora, ora recorrente, decidiu iniciar a construção de uma moradia no lote urbano, não sendo proporcional que haja rescisão do contrato imobiliário. Ademais, em nenhum momento a parte adversa manifesta-se pela concordância quanto à rescisão do contrato de compra e venda, o que torna o encerramento declarado judicialmente desproporcional. Por fim, e não menos importante, a consumidora declara que as prestações mensais, mesmo considerando o alto valor quando comparado com os primeiros pagamentos, estão em dia e não há atrasos injustificados quanto ao pagamento.

Preparo anotado em relação ao recurso da Ré (págs. 153/154). Dispensado o preparo do recurso da Autora, por ser beneficiária da Justiça gratuita (pág. 40). Ofertadas contrarrazões apenas pela Ré (págs. 163/176).

Originariamente distribuído para o e. Desembargador Luís Roberto Reuter Torro, da 27ª Câmara de Direito Privado, em 22.10.2024 (pág. 218), por força do v. Acórdão de págs. 219/223, não foi o recurso lá conhecido, com declinação da competência recursal e seu encaminhamento a uma dentre as Câmaras da Seção de Direito Privado I, redistribuídos então livremente a este Relator, em 15.4.2025 (pág. 227).

É o relatório.

Em ação de revisão contratual com pedido subsidiário de rescisão do contrato, argumenta a Autora que adquiriu da Ré, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, no dia 10.4.2018, um lote territorial urbano, área total de 250,09 m², no loteamento Jardim Alto da Boa Vista, matrícula 13.998, do RI de Mirandópolis/SP, pelo valor total de R\$ 75.000,00. Salienta que pagou as arras no valor de R\$ 5.000,00 e o restante seria pago mensal e sucessivamente em 140 parcelas de R\$ 500,00 (cláusula segunda). Ocorre que no instrumento do negócio jurídica avençado pelas partes consta cláusula de reajuste anual, com base no índice IGPM, mais juros de 9% ao ano e que onerou excessivamente o valor mensal das parcelas, razão pela qual pugnou pela declaração da onerosidade das parcelas mensais, bem como revisão de tais prestações e, se for o caso, rescisão da avença contratual. Requereu: i) a concessão dos benefícios da Justiça gratuita; ii) a inversão do ônus da prova, em especial para que a parte contratada traga ao processo a regulamentação legal quanto às atualizações incidentes na parcela mensal, a cada período de doze meses; iii) a procedência ação determinando a revisão do negócio jurídico e adaptando as parcelas mensais, que não devem ser excessivamente onerosas, nos termos do art. 6º, inciso V, segunda parte, do CDC; iv) subsidiariamente, na impossibilidade de revisão contratual, em razão da onerosidade das parcelas mensais, solicita a rescisão contratual, com a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

restituição do valor já pago à título de compromisso contratual; v) caso sejam encontrados valores cobrados a maior durante a relação contratual, sejam devolvidos ao promovente, em dobro, ou sucessivamente, que sejam compensados em dobro, com eventual valor ainda existente como saldo devedor.

De início, enuncie-se que a revisão contratual pretendida pela Autora foi corretamente afastada, porque não apontado, pela Autora, qual ou quais as cláusulas reputadas abusivas existentes no contrato de págs. 18/25, celebrados entre as partes. Ademais, a Autora sequer apontou qual o valor da parcela que entende por adequado. Nessa insurgência, ademais, nada discute acerca do afastamento de sua pretensão revisional, de forma que a questão já se encontra acobertada pela coisa julgada.

A rescisão do contrato firmado entre as partes é decorrência do pedido alternativo formulado pela Autora. Todavia, informa a Autora no recurso em análise que decidiu iniciar a construção de uma moradia no lote urbano e declara que as prestações mensais estão em dia e não há atrasos injustificados quanto ao pagamento e faz pedido para manutenção do contrato, com o que concordou a Ré em contrarrazões (pág. 170), de modo que deve ser considerado como desistência do pedido anteriormente formulado, de forma a se propiciar a continuidade do contrato, nos termos em que celebrado.

Contudo, responderá a Autora pelo pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada em R\$ 1.500,00, já considerada a fase recursal, observada a Justiça gratuita.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso da Autora, prejudicada a análise do recurso da Ré.

João Pazine Neto

Relator

1000388-16.2022.8.26.0356

Voto nº 42.630