



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431192

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004281-07.2023.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que é apelante BARRETOS COUNTRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado LUCIANA RIBEIRO DE MOURA BELLINI.

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) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 2 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Suzano

Apelação n. 1004281-07.2023.8.26.0606

Apelante: BARRETOS COUNTRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Apelada: LUCIANA RIBEIRO DE MOURA BELLINI

Voto n. 12573

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de restituição de valores pagos pela aquisição de frações ideais do empreendimento Barretos Country Suítes. A sentença condenou o réu a restituir 80% dos valores pagos, corrigidos e acrescidos de juros de mora, após o trânsito em julgado. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a legalidade da retenção de 50% dos valores pagos pela autora, conforme distrato assinado entre as partes, e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso. III. Razões de Decidir 3. O contrato está submetido à legislação consumerista, que protege os direitos do consumidor, parte mais fraca na relação. 4. A retenção de 50% dos valores pagos é considerada abusiva, sendo razoável a retenção de 20%, conforme entendimento jurisprudencial e a Súmula nº 1 do E. TJSP. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor é cabível em contratos de compra e venda de imóveis, mesmo para fins de investimento. 2. A retenção de valores pagos deve ser razoável, não podendo exceder 20% para cobrir perdas e danos. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, arts. 2º, 3º, 6º, 51, 53. Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 85, §2º e §11. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível: 1020780-72.2016.8.26.0554, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 19/12/2017. TJSP, Apelação Cível 1000086-82.2021.8.26.0271, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 17/06/2024. TJSP, Apelação Cível 1004453-56.2019.8.26.0066, Rel. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 30/03/2020.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 228/233, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais para condenar o réu a restituir à autora o montante equivalente a 80% dos valores efetivamente pagos pela aquisição de frações ideais do empreendimento *Barretos Country Suítes*, com o abatimento dos valores já devolvidos, os quais deverão ser corrigidos desde cada pagamento e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em

julgado.

Segundo o réu-apelante a sentença merece ser reformada, alegando, em suma, que o distrato de fls. 197/2011 foi assinado pelas partes de forma livre e consciente, pelo que não há falar em retenção indevida de valores, uma vez que a autora concordou com os termos pactuados. Sustenta a legalidade da assinatura constante do referido termo de distrato, bem como das cláusulas rescisórias, razão pela qual pugna pela improcedência da demanda (fls. 236/246).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela autora-apelada (fls. 253/265).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de restituição de valores pagos em distrato de compromisso de compra e venda c.c danos morais por meio da qual a autora alegou que, em 18.11.2018, celebrou contratos de promessa de compra e venda de frações ideais vinculadas ao empreendimento denominado *Barretos Country Suítes*, correspondentes às unidades identificadas como SO-B316-I e SO-B-218-H, conforme documentos acostados às fls. 121/196 dos autos. Aduziu a autora que, posteriormente, em decorrência de dificuldades financeiras supervenientes, optou por rescindir o negócio jurídico entabulado, tendo solicitado a formalização do distrato, o que foi efetivado mediante os termos juntados às fls. 197/211. Ocorre que, consoante narrado, o réu reteve 50% dos valores até então pagos, percentual que a autora reputa abusivo e desproporcional.

O empreendimento réu foi citado, apresentou defesa (fls. 80/98) e, após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência nos seguintes termos:

“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, CPC, julgo extinto o processo com resolução de mérito e ACOLHO EM PARTE o pedido formulado na inicial para condenar a ré a restituir aos autores 80% dos valores efetivamente pagos, com abatimento dos valores já devolvidos. Os valores a serem restituídos deverão ser corrigidos desde cada pagamento e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Ante a sucumbência mínima da autora e à luz do princípio da causalidade, arcará o requerido com as despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, na forma do artigo 85, §2º, CPC.”

Pois bem.

Os autos noticiam que as partes celebraram contratos de compra e venda por meio dos quais a autora adquiriu frações ideais vinculadas ao empreendimento denominado *Barretos Country Suítes*,

correspondentes às unidades identificadas como SO-B316-I e SO-B-218-H, pelo valor de R\$ 33.480,00 cada uma, conforme documentos de fls. 121/196. Consta que a autora já havia quitado cerca de R\$ 16.733,39 de cada contrato, totalizando a quantia de R\$ 33.546,78.

Em razão de comprovada impossibilidade financeira superveniente por parte da autora, as partes procederam à rescisão do compromisso de compra e venda anteriormente firmado, conforme se depreende dos termos de distrato acostados às fls. 197/211 dos autos. Ocorre que, por ocasião da formalização da avença resolutiva, a ré efetuou a retenção de 50% dos valores até então pagos pela autora, justificando tal medida sob o argumento de que a rescisão contratual se deu por iniciativa exclusiva da promitente compradora, a qual, de maneira livre e consciente, teria anuído às condições estipuladas nos mencionados termos de distrato.

Importante salientar que o caso em apreço revela evidente relação de consumo, pois as partes se enquadram perfeitamente nos conceitos de consumidores e fornecedores estatuídos pelo Código de Defesa do Consumidor (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90).

Não há dúvida de que os contratos em geral devem manter uma relação de equilíbrio, mas também não se pode descuidar do fato de que o presente contrato, conforme mencionado, se submete à legislação consumerista, pelo que devem ser protegidos os direitos assegurados ao consumidor, que é a parte mais fraca da relação negocial.

Bem por isso, a Lei n. 8.078/90 garante, em seu artigo 51, que não serão impostas condições por demais gravosas contra o consumidor (inciso IV), que não será subtraído o direito de reembolso (inciso II) e exige a prestação de informação adequada e clara em relação aos produtos oferecidos (artigo 6º, III).

Com efeito, esta Câmara tem o entendimento de que a aquisição de um imóvel - ou de parte dele, como é o caso - com a finalidade de investimento, não obsta, *a priori*, a aplicação do CDC. Vejamos:

“Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual e restituição de quantias pagas – Ação ajuizada pelos compromissários compradores – Possibilidade – Súmula nº 1, do TJSP – Restituição das quantias pagas devida, mas autorizada uma retenção de 20% para compensar os prejuízos da resolução do negócio jurídico – Juros moratórios, porém, a incidir a partir do trânsito em julgado – Recurso da ré provido em parte.” (TJ-SP - Apelação Cível: 1020780-72.2016.8.26.0554 Santo André, Relator.: Augusto Rezende, Data de Julgamento: 19/12/2017, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2017).

E tanto é que o próprio contrato entabulado fez referência a tal diploma normativo (fl. 133): Cláusula Quinta: *“é assegurado ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), o pagamento total ou parcial do saldo devedor em aberto, respeitados os critérios de reajustes previstos neste contrato e na hipótese de o PROMISSÁRIO COMPRADOR desejar pagar por antecipação quaisquer parcelas do preço (...).”*

Assentada a incidência do Código de Defesa do Consumidor à hipótese dos autos, registra-se que é pacífico o entendimento jurisprudencial no sentido de que, mesmo diante da resolução do contrato por iniciativa do comprador, assiste-lhe o direito à restituição das parcelas pagas, admitida a retenção de percentual razoável destinado à cobertura de perdas e danos, despesas administrativas —inclusive corretagem e publicidade— e, se for o caso, valor correspondente à taxa de ocupação, conforme estabelece a Súmula nº 1 deste Egrégio Tribunal de Justiça, que dispõe o seguinte: “o promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Nota-se que, mesmo em caso de inadimplemento, assiste ao promissário comprador o direito à devolução das parcelas pagas, como consequência natural da resolução contratual, sendo vedada a cláusula que imponha a perda total dos valores em favor do vendedor, nos termos do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, sob pena de nulidade absoluta.

Em relação ao percentual de retenção pelo réu-apelante, anoto que a manutenção da retenção no patamar de 20% dos valores pagos é medida que se impõe, nos termos do entendimento desta C Câmara:

Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual por iniciativa do adquirente. Ausente nulidade a reconhecer. Efeitos da revelia que são relativos e não abrangem questões de direito. Acordo firmado acerca do contrato sub judice que alterou os valores a serem pagos, mas manteve os efeitos da rescisão nos termos do anteriormente ajustado. Ausente coisa julgada a reconhecer. Retenção estipulada, de 20% dos valores pagos, em conformidade com a orientação da Câmara. Taxa de ocupação que é devida, fixada, não nos termos do avençado, porque abusivo, mas em 0,5% do valor do contrato ao mês. Indenização pelo valor das acessões realizadas no imóvel. Vedação de enriquecimento indevido. Quantum a se apurar em liquidação. Lei 13.786/2018 que não se aplica a contratos anteriores e que não aplicou na espécie. Sentença revista em parte. Recursos parcialmente desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1000086-82.2021.8.26.0271; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024);

Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato em virtude de inadimplemento do adquirente. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Retenção autorizada, na esteira da orientação da Câmara, de 20% dos valores pagos. Lei 13.786/2018 que não se entende de aplicar a contratos antes dela pactuados. Arras que integram o preço do negócio. Correção monetária que deve incidir desde cada desembolso. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1004453-56.2019.8.26.0066; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2020; Data de Registro: 30/03/2020).

No que tange à retenção prevista na Lei nº 13.786 de dezembro de 2018, entendo que suas disposições não se aplicam ao caso concreto, pelo que os contratos foram celebrados em momento anterior à

vigência da referida Lei.

Também não merece acolhida o argumento da ré quanto à suposta violação de princípios contratuais, uma vez que incide na espécie a legislação consumerista, que veda cláusulas abusivas. Ainda que nas hipóteses de inadimplência, o consumidor não pode ser privado da totalidade — ou da maior parte — das prestações pagas, sob pena de enriquecimento ilícito da vendedora, a qual, ademais, poderá revender o imóvel. Nesse sentido, trago à colação o seguinte julgado:

“Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato em virtude de inadimplemento do adquirente. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC. Retenção autorizada, na esteira da orientação da Câmara, de 20% dos valores pagos. Lei 13.786/2018 que não se entende de aplicar a contratos antes dela pactuados. Arras que integram o preço do negócio. Correção monetária que deve incidir desde cada desembolso. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1004453-56.2019.8.26.0066; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2020; Data de Registro: 30/03/2020).

Tem-se, portanto, que o percentual fixado a título de retenção, qual seja, de 20% dos valores pagos pela autora está em consonância com o entendimento desta C. Câmara, de forma que a sua majoração implicaria enriquecimento ilícito da apelante.

Dados esses fundamentos, a mantenho a sentença de origem como prolatada.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora