Registro: 2025.0000435657

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006780-79.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante GUAPIARA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO E PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA. - EPP, é apelado JUVANEIA SILVA CARRILHO ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI E CARMEN LUCIA DA SILVA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006780-79.2023.8.26.0309
Comarca: Jundiaí
Apelante: Guapiara Material de Construção e Peças Automotivas Ltda. - EPP
Apelado: Juvaneia Silva Carrilho Me
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 50346)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores – Desistência do negócio por parte da compradora - Lei 13.786/2018 - Aplicabilidade ao caso - Possível retenção de 20% do valor – Ausência de controvérsia - Restituição a ser realizada de forma imediata e não parcelada - Súmulas nº 1, 02 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo – Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça – Precedentes - Sentença mantida.

Apelação não provida.

Trata-se de apelação interposta por GUAPIARA MATERIAL DE CONSTRUÇÃO E PEÇAS AUTOMOTIVAS LTDA - EPP (fls. 231/245) contra a sentença de fls. 191/195, proferida pela MMª. Juíza da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí, Dra. Maria Claudia Moutinho Ribeiro, que julgou procedente o pedido de JUVANEIA SILVA CARILHO ME para: a) declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes; b) determinar à requerida a restituição, em parcela única, dos valores pagos pela parte requerente, autorizada e retenção de 20%. Fixou os honorários advocatícios de sucumbência em 10% do valor da condenação.

Sustenta a apelante a inaplicabilidade do Código de Defesa ao Consumidor ao caso. Nega a condição de fornecedora. Nega abusividade do contrato. Diz que a compradora não estava obrigada a

efetuar a compra do imóvel, não se tratando, na hipótese, de contrato adesão. Postula o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 253/264.

É o relatório.

Recebo o recurso em seus regulares efeitos.

Não há arguição de intempestividade.

Assim, presentes os pressupostos, conheço do recurso e lhe nego provimento.

As partes firmaram compromisso de venda e compra (cf. instrumento de fls. 17/28), rescindido pela sentença, que, nesse capítulo, transitou em julgado.

Anoto que o contrato foi celebrado em janeiro de 2022.

Então, é aplicável a disciplina da Lei nº 13.876/2018.

A controvérsia aqui instaurada diz respeito às consequências da rescisão contratual, mais especificamente no que toca à forma de devolução dos valores.

Inicialmente, destaco que o contrato firmado entre as partes trata-se de contrato de adesão em que a compradora não teve opção de negociação das cláusulas contratuais.

Da mesma forma, a apelante não obstante afirme não se tratar de incorporadora, pelo que constou dos autos possuía diversos lotes no empreendimento, tanto que, houve a troca do lote comprado pela compradora.

Assim, adequada a incidência, no caso, do Código de Defesa do Consumidor.

No caso, dada a rescisão por vontade da autora, sem qualquer ato ilícito por parte da ré, possível a retenção de valores com o fim de prefixar perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual.

Nestas circunstâncias, razoável a retenção em

montante equivalente a 20% (vinte por cento) daquilo que fora pago, conforme decidido pelo magistrado.

Quanto à questão da restituição dos valores e de sua forma, este E. Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que, rescindido o contrato, as partes devem ser imediatamente restituídas ao estado anterior, mesmo em caso de inadimplemento do comprador, evitando-se o enriquecimento sem causa e afronta aos artigos 51, inciso IV, § 1º e 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, as Súmulas n. 1 a 3, deste E. Tribunal de Justiça:

> *Súmula n. 1: "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".*
>
> *Súmula nº 2: 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.*
>
> *Súmula n. 3: "Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."*

Assim também o teor da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que: "*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".*

Sem reparos à sentença.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e, em aplicação à prescrição do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de sucumbência para 12%, mantida a base de cálculo adotada em sentença.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator