



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031231-80.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JÉSSICA MORAIS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SETNORTE SETPAR LOTEADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.736

Apelação nº 1031231-80.2022.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto

Apelante: Jéssica Moraes Santos

Apelado: Setnorte Setpar Loteadora Imobiliária Spe Ltda

Juiz(a): Luiz Fernando Cardoso Dal Poz

APELAÇÃO CÍVEL – Ação declaratória de rescisão de contrato c.c pedido de nulidade de disposições contratuais e restituição de quantia paga - Compromisso de compra e venda de imóvel – Sentença de parcial procedência que determinou a retenção de 10% do valor do contrato atualizado - Recurso interposto pela autora – Relação negocial incontroversa - Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 – Caso, porém, em que a retenção de 10% do valor do contrato atualizado, importa em perda total dos valores pagos e enriquecimento ilícito da ré vendedora – Cláusula nula de pleno direito que deve ser declarada inclusive de ofício – Inteligência do art. 51 do CDC – Retenção que deve ocorrer pelo valor efetivamente pago, no caso, correspondente a 10% - Restituição de 90% do montante quitado, em parcela única - Exegese da Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça - Precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça – Inversão do ônus de sucumbência - Sentença reformada - Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 128/131, que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de rescisão de contrato c.c pedido de nulidade de disposições contratuais e restituição de quantia paga para “*que seja rescindido o contrato com retenção de 10% do valor do contrato, atualizado, impostos e despesas condominiais no período em que a autora obteve a posse do imóvel, conforme acima anotado. As parcelas deverão ser corrigidas dos desembolsos, visto que a correção monetária não é encargo, mas, mera recomposição do valor da moeda, e com juros legais do trânsito em julgado. Havendo saldo credor em favor da autora, esta deverá ser ressarcida do valor na forma como prevista no parágrafo*

sétimo, a clausula segunda, fls. 32”. Em razão da sucumbência recíproca, condenou a ré ao pagamento de dois terços das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC. Ainda, condenou a autora ao pagamento de um terço das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 800,00, observados os termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Em suas razões recursais, a autora, ora apelante, alega, em síntese, a necessidade da aplicação harmônica da Lei nº 13.786/2018 com as demais normas do ordenamento jurídico, especialmente o Código de Defesa do Consumidor, além do Código Civil e Súmulas do TJ/SP e STJ, sob pena de ser mantida uma decisão unilateral e benéfica apenas à loteadora. Aduz que não se trata de negar vigência à Lei do Distrato, mas de aplicar com harmonia aos princípios do direito. Cita o art. 51 do Código de Defesa do Consumidor e ressalta a nulidade de cláusulas que estabeleçam obrigações abusivas, com desvantagem exagerada do consumidor. Alega a incidência da Súmula 543 do STJ e a necessidade de imediata restituição das parcelas pagas.

Afirma que a multa de 10% sobre o valor do contrato é excessivamente elevada e abusiva, além de não haver qualquer prova de despesa administrativa suportada pela ré. Diz que a retenção de 10% do total pago é suficiente e razoável. Cita jurisprudência nesse sentido. Alega que permitir a incidência de multa de 10% sobre o valor do contrato implica em perdimento total das parcelas, desconsiderando a individualidade do caso em análise e permitindo o enriquecimento ilícito

da ré. Afirma que a devolução dos valores em seu favor deve ocorrer em parcela única, sendo vedada a restituição de forma parcelada, conforme Súmula 543 do STJ, Súmula 2 deste Tribunal de Justiça, além do entendimento firmado no Tema 577 pelo C. STJ. Diz que tais Súmulas não foram revogadas, cuja aplicação deve ser feita com ponderação pelo Magistrado. Alega a necessidade de redistribuição do ônus de sucumbência.

Requer o provimento do recurso de apelação, para que seja aplicada a Lei nº 13.768/2018 *“de forma harmônica de forma harmônica com o Código de Defesa do Consumidor e demais dispositivos que se prestam à finalidade de evitar abusividades ao consumidor”*, além de *“minorar o percentual de retenção a título de cláusula penal para 10% dos valores pagos”*, *“afastar o parcelamento na devolução a recorrente, vez que vedado pela Súmula 543 do STJ e Súmula 02 do TJ/SP e tema 577 do STJ”* e inverter a distribuição do ônus de sucumbência (fls. 148/166).

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 170/178).

É o relatório.

Inicialmente, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da

Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:

I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.

Com efeito, a presente demanda envolve a rescisão do compromisso de compra e venda de lote. Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 – *Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça* - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº 623/2013 e que considera todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que **a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.**

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo ao julgamento do recurso.

Trata-se de ação declaratória de rescisão de contrato c.c pedido de nulidade de disposições contratuais e restituição de quantia paga ajuizada por Jéssica Moraes Santos contra Setnorte Setpar Loteadora Imobiliária Spe Ltda. Afirma a autora que celebrou contrato de compromisso particular de compra e venda de imóvel, no empreendimento denominado SetParque Horizonte, localizado no Município de São José do Rio Preto/SP, em 28 de maio de 2021. Diz que o pagamento realizado alcançou o valor de R\$ 7.687,11. Afirma que não possui interesse e

condições financeiras para prosseguir com o contrato e, tendo buscado resolver extrajudicialmente, não logrou êxito, razão pela qual ajuizou a presente ação.

Requer a procedência da ação, para “*afastar no presente caso a incidência dos artigos 32 e 32-A, da Lei 6.766/79*”, “*declarar a nulidade da Cláusula Segunda, Parágrafos Sexto, Sétimo e Oitavo do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda em questão, pois gera desvantagem excessiva à autora-consumidora*”, “*declarar a rescisão do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda em análise firmado entre as partes, autorizando que a ré retenha 10% (dez por cento) do valor total pago, condenando-a, conseqüentemente, a restituir à autora a importância de R\$ 6.918,40, de uma só vez nos termos da Súmula 02 do TJSP, com a devida correção monetária a partir de cada desembolso pela Tabela Prática do TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado*”. Subsidiariamente, pede a fixação de outro percentual de restituição, “*resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando os critérios da proporcionalidade, razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa*” (fls. 01/15).

De pronto, observo que a relação havida entre as partes litigantes é de consumo, de forma que aplicáveis ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, sendo patente a hipossuficiência técnica do autor frente à apelante, pessoa jurídica de grande porte que atua no ramo de construção e hoteleiro. O contrato, outrossim, é de adesão, de forma que deve ser interpretado em favor do

consumidor nos pontos em que presente dúvida em sua redação (artigo 47, da Lei nº 8.078/90).

Cumprе ressaltar que as cláusulas abusivas no âmbito do CDC podem ser conhecidas de ofício pelo Juiz, já que são nulas de pleno direito, conforme redação expressa do CDC (art. 51) além de as normas do CDC serem de interesse público e social, conforme seu art. 1º, *in verbis*:

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

A este respeito, confira-se a lição doutrinária de Cláudia Lima Marques:

“(...) a nulidade das cláusulas abusivas, prevista no microsistema do CDC é absoluta (art. 166, VII, do Código

Civil). Trata-se de uma nulidade de proteção dos vulneráveis, regra imperativa e indisponível, que não pode ser sanada, seja pelas partes, seja pela passagem do tempo (...). (...) o sistema geral do direito brasileiro prevê no Código Civil (art. 138, parágrafo único), que tais nulidades absolutas podem ser declaradas ex officio pelos magistrados, pois o interesse que defendem é social e não só dos interessados. Em outras palavras, a nulidade é declarada (eficácia declarativa do ato do julgador), quando é identificada, pelo juiz, mesmo que não tenha sido identificada pelo advogado do consumidor”.

No caso, as partes controvertem, na essência, acerca das disposições e cláusula contratual que determinam a retenção de 10% sobre o valor atualizado **do contrato** (parágrafo sexto, b – fl. 31), assim disposto:

“ PARÁGRAFO SEXTO - Ocorrendo a rescisão do presente Compromisso por qualquer hipótese, ainda que solicitada pelo COMPRADOR adimplente ou não, este receberá a importância que efetivamente pagou, descontando os seguintes percentuais:

(...)

b) Desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, caso desembolsado pelo COMPRADOR;”

Nada obstante a previsão expressa do contrato e os fundamentos apresentados em contrarrazões, razão assiste à apelante quanto à base de cálculo do percentual de retenção.

Como se sabe, pode o compromissário comprador, até mesmo que inadimplente (hipótese que não é a dos autos) pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas. Isso porque ninguém pode ser obrigado a permanecer vinculado a contrato quando não mais pretende adquirir o bem.

Sobre o tema, dispõe a Súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que afirma 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”*.

Ademais, não se nega que, no caso, são aplicáveis as disposições da Lei nº 13.786, de 27.12.2018, em especial as alterações por ela promovidas à Lei nº 6.766, de 19.12.1979, uma vez que o contrato em discussão foi firmado em sua vigência, mais precisamente, em 28/05/2021.

Contudo, tal fato não é suficiente para manter a sentença prolatada e dar guarida às alegações da ré, ora apelada, uma vez que a aplicação da multa, por meio de retenção sobre o valor do contrato atualizado, além de se revelar abusiva, implica violação ao disposto no art. 51, § 1º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, por se mostrar excessivamente onerosa à consumidora, e configura

enriquecimento sem causa da ré, dando ensejo à perda total dos valores pagos e ao inadimplemento da autora, considerando o valor efetivamente pago (R\$ 7.687,11) e o valor do contrato firmado (R\$ 238.601,80).

Cumpre ressaltar que o entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça admite a retenção de até 25% dos valores pagos. Tal percentual incide sobre o valor efetivamente pago pelo comprador, medida que é considerada adequada e proporcional para compensar as despesas administrativas e operacionais enfrentadas pela vendedora, além de desestimular o rompimento unilateral da avença. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO DO ACÓRDÃO OBJURGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. TEORIA DA APARÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. RESCISÃO POR INTERESSE DOS AUTORES. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DA JURISPRUDÊNCIA ASSENTADA DO STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DESPESAS DE RATEIO E PARCELAS DE SEGURO. RETENÇÃO INTEGRAL. DESCABIMENTO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA. CADADESEMBOLSO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Tendo o Tribunal de origem consignado, mediante a análise dos documentos constantes dos autos, a legitimidade passiva do recorrente, eventual alteração de tal entendimento, como pretendida, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice previsto na Súmula 7 do STJ.

*2. A Segunda Seção do STJ, ao apreciar o REsp 1.723.519/SP (Relatora Ministra ISABEL GALLOTTI), reafirmou o entendimento de que, **nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por conveniência do comprador, ausente qualquer peculiaridade na apreciação da razoabilidade da cláusula penal contida nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo adquirente**, conforme anteriormente estabelecido no julgamento dos EAg 1.138.183/PE (Relator Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 4.10.2012), **por ser adequado e suficiente para indenizar o construtor incorporador das despesas gerais realizadas e do rompimento unilateral imotivado do contrato.***

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ é assente no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.” (AgInt no AREsp n.

2.083.067/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.) Destaquei.

Assim, ainda que prevista cláusula penal pela rescisão por parte do comprador, sua incidência sobre o valor atualizado do contrato mostra-se demasiadamente onerosa, de modo que ser fixado o percentual de retenção sobre as parcelas pagas pela adquirente.

Nesses termos, de modo a evitar o enriquecimento sem causa da ré, ora apelada, observado o lapso temporal entre a aquisição do lote (28.05.2021) e a desistência perpetrada pela autora, levada a efeito por ocasião do ingresso desta ação (13.06.2022), de rigor o acolhimento do pedido da apelante, para fixação da retenção em 10% sobre o valor adimplido, considerando, ainda, que o pagamento da primeira parcela do contrato, firmado em 290 parcelas mensais, ficou estabelecido para 15.05.2022, de modo que a desistência foi manifestada no início do plano de pagamento, e até o momento decorreu apenas o prazo do pagamento da entrada do loteamento e da primeira parcela avençada, conforme indicado no contrato (fls. 23/24).

Ademais, não há nos autos qualquer prova de despesas administrativas ou custos operacionais excessivos, suportados pela ré, a indicar que o montante de 10% de retenção não seja suficiente para recompor o curto período de contrato.

Assim, a restituição deve ocorrer pelo valor efetivamente adimplido pela autora, com retenção de 10% (dez por cento) do total pago, montante que melhor observa as peculiaridades da hipótese, e o princípio da proporcionalidade, e se revela suficiente para cobrir as despesas da ré, considerado ainda o período no qual o imóvel esteve à disposição da adquirente.

Neste sentido, julgados recentes desta Egrégia Corte Bandeirante, “in verbis”:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Ação de rescisão de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, objetivando a rescisão do contrato firmado entre as partes e a devolução dos valores pagos. A sentença de primeiro grau declarou a resolução do contrato e determinou a restituição de 90% dos valores pagos, autorizando a compensação de eventuais débitos de IPTU e condomínio em aberto, além de condenar a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) a possibilidade de majoração do percentual de retenção dos valores pagos pela autora; (ii) a imposição da taxa de fruição do imóvel pelo período em que a autora esteve imitada na posse; e (iii) a viabilidade do parcelamento da restituição dos valores a serem devolvidos. III. RAZÕES DE DECIDIR A retenção de 10% dos valores pagos pela autora está em consonância com a Súmula nº 1 do TJSP e a Súmula nº 543 do STJ, que admitem a retenção parcial de valores em favor do compromitente vendedor em caso de rescisão contratual por culpa do comprador, de modo a compensar despesas administrativas e eventuais prejuízos. A majoração pretendida pela ré não se justifica, pois não houve comprovação de prejuízos adicionais que ultrapassem o percentual fixado. A cobrança de taxa de fruição não é cabível, pois o

imóvel adquirido trata-se de lote de terreno sem edificação, impossibilitando a exploração econômica do bem pela autora, conforme entendimento consolidado do TJSP (Ap. 1000431-03.2017.8.26.0493, rel. Des. Salles Rossi, j. 27.05.2020). A restituição dos valores deve ser feita de forma imediata e em parcela única, conforme preceitua a Súmula nº 543 do STJ, não se aplicando as disposições da Lei nº 13.786/2018, haja vista que o contrato foi firmado anteriormente à vigência dessa legislação. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: O percentual de retenção de 10% sobre os valores pagos pelo comprador inadimplente é suficiente para compensar as despesas e eventuais prejuízos do compromitente vendedor, não cabendo majoração na ausência de prova de prejuízo superior. Não se admite a cobrança de taxa de fruição quando o objeto do contrato é um lote de terreno sem edificação, que inviabiliza a exploração econômica pelo adquirente. A restituição das parcelas pagas pelo comprador deve ser realizada de forma imediata e em parcela única, aplicando-se a Súmula nº 543 do STJ, salvo disposição contratual expressa posterior à vigência da Lei nº 13.786/2018. A parte sucumbente na maior parte dos pedidos deve arcar integralmente com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios. Dispositivos relevantes citados: Código de Defesa do Consumidor, art. 51, § 1º, inciso III. Código de Processo Civil, arts. 1.007, 1.010 e 487, I. Súmula nº 1 do TJSP. Súmula nº 543 do STJ. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Ap. 1000431-03.2017.8.26.0493, Rel. Des. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 27.05.2020. (TJSP; Apelação Cível 1003193-06.2023.8.26.0291; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

“APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas – Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda – Pleito ajuizado pelos compradores sob a alegação de que não mais possuem condições financeiras para manter o contrato – Pretensão de rescisão contratual e devolução dos valores pagos – Sentença de procedência – Inconformismo da ré, suscitando a inaplicabilidade do CDC, a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, da comissão de corretagem e dos tributos incidentes, além do parcelamento dos valores a serem devolvidos – Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 – Retenção no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor pago que se mostra

adequada – Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosa – Artigo 51, IV, do CDC – Custo da comissão de corretagem que foi assumido integralmente pela vendedora – Abatimento dos tributos devidos que restou consignado na r. sentença – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1029354-71.2023.8.26.0576; Relator (a): José Aparício Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025).

*AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL
C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES – Compromisso de compra e venda de imóvel (lote) – Sentença de improcedência – Apelação dos autores – Cláusula de alienação fiduciária – Compradores adimplentes – Inaplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 quando solicitada a rescisão do contrato antes da constituição em mora – Precedentes – Aplicação do art. 53, caput, do CDC – Aplicação da Lei nº 13.786/18 não pode afrontar a legislação consumerista – Nulidade de cláusulas abusivas – Admissibilidade – Restituição parcial dos valores pagos – Possibilidade – Súmula 543 do STJ - Retenção de 10% do valor pago – Viabilidade – Montante proporcional e razoável para cobrir as despesas da vendedora – Perda do sinal cumulada com a retenção – Abusividade – Com o pagamento do valor do sinal, é inviável o desconto da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato e da comissão de corretagem, conforme expressa estipulação contratual – Taxa de fruição de 1% ao mês sobre o valor do imóvel – Inadmissibilidade – Terreno sem edificação – Desconto de taxas de associação ou condominiais e de tributos – Possibilidade – Exercício da posse pelos compradores teve início após o pagamento do sinal – Previsão contratual – Devolução que será feita em parcela única – Súmula 2 deste Tribunal – Correção monetária incide desde o desembolso – Juros moratórios, entretanto, são contados do trânsito em julgado – Honorários de advogado – Autores decaíram de parte mínima do pedido – Condenação das rés por inteiro – Viabilidade – Sentença reformada para julgar a ação parcialmente procedente – RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1018468-04.2023.8.26.0482; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Presidente Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025)*

Outrossim, correta a alegação da apelante quanto à devolução dos valores em parcela única. Nesse sentido, os termos da Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça: *“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”*.

Portanto, de rigor o provimento do recurso de apelação, razão pela qual devida a restituição, em parcela única, de 90% dos valores efetivamente desembolsados pela autora (artigo 475, do Código Civil e Súmula 543, do Colendo Superior Tribunal de Justiça), permitindo-se, portanto, a retenção, pela ré, de 10% do valor efetivamente pago.

A corroborar este entendimento, colaciono precedentes desta E. Corte:

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS, LUCROS CESSANTES E PEDIDO LIMINAR” – LOTE – Sentença de parcial procedência – Extinção da reconvenção por falta de interesse de agir – Inconformismo da ré – Insistência quanto à necessidade da reconvenção para exercer sua pretensão em face do autor – Acolhimento – Causa madura – Aplicação do disposto no art. 1.013, §3º, do CPC – Possibilidade de julgamento pelo Tribunal – Alegação de que equivocado o percentual adotado pelo Juízo a quo, fundamentado em cláusula que prevê multa pelo inadimplemento das prestações – Acolhimento, em parte – Reconhecimento de culpa do comprador pela rescisão do contrato – Possibilidade de rescisão, contudo, condicionada à retenção pela ré – Pretensão à aplicação da cláusula que estabelece multa em 10% sobre o valor do contrato atualizado – Autor que formulou pedido de rescisão do contrato, buscando a restituição integral

dos valores pagos ou, subsidiariamente, a retenção de 10% dos valores pagos, com declaração de abusividade da cláusula que determina a retenção sobre o valor do contrato – Abusividade reconhecida – Precedentes desta E. Corte – Retenção do percentual de 20% das parcelas pagas que encontra amparo na jurisprudência desta E. Corte e do C. STJ – Devolução das parcelas pagas que deverá ocorrer em parcela única – Súmula 543 do C. STJ – Correção monetária incidente a partir da data do respectivo desembolso – Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado – Retenção com relação à comissão de corretagem cabível, pois amparada em cláusula contratual que expressamente transferiu ao comprador a obrigação desse pagamento – Nesse sentido a Tese 938 do C. STJ – Por sua vez, descabida a fixação de taxa de fruição – Hipótese de lote não edificado, não sendo passível de efetiva ocupação, por sinal não demonstrada - Sentença reformada para, mantida a parcial procedência da ação principal, julgar parcialmente procedente a reconvenção – Sucumbência recíproca reconhecida – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1006687-90.2022.8.26.0038; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025) Destacamos.

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores – Contrato de Compra e Venda - Pretensão de rescisão do contrato e restituição de 90% dos valores pagos, sob a alegação de que não possui mais condições financeiras para manter o contrato - Sentença de parcial procedência para rescindir o contrato e determinar a parte ré a devolução de 75% dos valores pagos, cabendo aos autores o pagamento dos tributos referentes ao imóvel, até a data da rescisão – Inconformismo das rés, alegando que a rescisão deve observar a cláusula contratual que prevê a forma de dedução de valores para rescisão contratual, nos termos da Lei 13.786/2018, inclusive, com a aplicação da multa contratual 10% do valor do contrato, o direito a retenção da comissão de corretagem e a incidência de juros a partir do trânsito em julgado.. Pleiteia, ainda, a condenação dos autores no pagamento da sucumbência em razão do princípio da causalidade- Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 – Caso, porém, em que a retenção na forma prevista na avença, 10% do valor do contrato atualizado, importaria perda total dos valores desembolsados pelos compradores- Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosa – Artigo 51, IV, do CDC –

Percentual de retenção fixado em 25% do valor pago pelos autores que se mostra adequado – Impossibilidade da retenção do valor pago a título de comissão de corretagem em razão da ausência de informação quanto ao valor destinado a tal encargo — Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado -Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1034923-24.2021.8.26.0576; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2024; Data de Registro: 17/06/2024) Destacamos.

*“Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão e Restituição de quantias. Parcial procedência. Inconformismo da ré. Cabimento parcial. Valor da causa. Art.292, II, CPC. Aplicabilidade. Reconhecimento. Valor do proveito econômico buscado pela autora. Correção. Acolhimento desse pedido da ré. Rescisão por culpa do comprador. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). **Diante da peculiaridade do caso concreto, é excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Indenização pela ocupação do imóvel. Não cabimento. Lotes de terreno sem edificação, em que a posse não acarreta vantagem econômica. Precedentes do TJSP. Multa contratual, prevista em 10% sobre o valor do contrato não imposta ao comprador, diante da excessiva vantagem à vendedora. Parcial ajuste da sentença. Apelação parcialmente provida.”** (TJSP; Apelação Cível 1004145-29.2023.8.26.0438; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 08/11/2023; Data de Registro: 08/11/2023) Destacamos.*

*Compromisso de venda e compra de lote de terreno – Ação de rescisão de contrato c.c. restituição de valores pagos – Súmula 1 do TJSP, consolidando o entendimento de que o compromissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato, ainda que inadimplente, com possibilidade de reaver parte da quantia paga. Compromisso de venda e compra de imóvel – Rescisão contratual – **Ré que tem direito de retenção sobre percentual dos valores pagos pelos compradores** – Sentença que fixou a retenção resultante da rescisão do*

contrato em 20% dos valores pagos pelos autores - Percentual plausível a título de indenização pelas despesas geradas - Pretensão de retenção de 10% sobre o valor do contrato atualizado que não se legitima, ainda que o ajuste tenha sido firmado sob a égide da Lei 13.786/2018. Compromisso de venda e compra de lote de terreno – Pretensão de imputação aos autores de "taxa de fruição" – Descabimento - Contrato que teve por objeto um lote sem benfeitorias, o que afasta a fruição econômica do bem. Compromisso de venda e compra de lote de terreno - Cláusula contratual atribuindo aos adquirentes a obrigação pelo pagamento do IPTU após a imissão na posse – Legalidade – Compradores que são responsáveis pelo pagamento das despesas com o tributo quando estavam no exercício da posse do imóvel – Sentença reformada nesse ponto – Reduzida a procedência parcial da ação - Apelo da ré provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1008885-21.2021.8.26.0011; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/01/2023; Data de Registro: 13/01/2023) Destacamos.

Como consectário lógico do julgamento, observado o acolhimento dos pedidos ora formulados e a presente reforma, em razão da sucumbência, deve a ré arcar com a integralidade do pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que ora majoro para 1.700,00, nos termos do disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora