



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1062558-43.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ADRIANO DE SOUZA FLOR ZAMONARO, é apelado SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39.555

Apelação nº 1062558-43.2022.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto – 2ª Vara Cível

Apelante: ADRIANO DE SOUZA FLOR ZAMONARO (Autor)

Apelada: SETCORP 213 URBANIZADORA LTDA. (Ré)

Juiz Prolator: José Roberto Lopes Fernandes

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Lotes de terreno. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Desistência por parte do adquirente. R. sentença de parcial procedência, com apelo do autor. Pretendido reconhecimento da procedência integral dos pedidos iniciais. Conjunto probatório favorável ao demandante. A retenção de 10% (dez por cento) do valor de cada contrato (R\$231.043,83 – fls. 61 e 81), ainda que houvesse inadimplemento à época do ajuizamento da ação, acarretaria excessiva desvantagem ao comprador. Revisão do percentual pertinente. Retenção de 25% das quantias pagas que se mostra adequada. Descabimento da cobrança da taxa de fruição, antes da efetiva imissão na posse. Lotes não edificadas. Cláusula penal prevendo a condenação do comprador ao pagamento de 10% sobre o valor do contrato a título de reembolso pelas taxas administrativas, arras, etc. Direito de arrependimento e desistência do negócio jurídico em testilha. Imóvel que será restituído à apelada e poderá ser comercializado com terceiros. Prejuízo de cunho patrimonial não verificado. Acolhimento do recurso do acionante para reconhecer a procedência do pedido de rescisão contratual com retenção de 25% sobre os valores pagos. Devolução em parcela única. Sentença parcialmente reformada.
Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta pela parte autora contra a r. sentença de fls. 2168/2174, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados para: **A) DECLARAR rescindido o contrato objeto; B) CONDENAR a ré a devolver à autora, em até 12 parcelas mensais (art.32-A, §.1º, II, da Lei 13.786/18), os valores que a**

requerente pagou, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas (art. 32-A e 26-A, IV, ambos da Lei 13.786/18), desde cada desembolso, e com juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado, menos: B - 1) 10% do valor do contrato, o que inclui o valor da cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal (art. 32-A, II); C) os encargos moratórios relativos às prestações eventualmente pagas em atraso pelo autor; D) energia elétrica, água, roçagem, IPTU, encargos condominiais e/ou contribuições associativas (ou outras de igual natureza que sejam as estas equiparadas) e tarifas vinculadas ao imóvel, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e ou rescisão. Autorizou, ainda a compensação dos valores a serem devolvidos com os débitos de IPTU e demais impostos e taxas pendentes de quitação, desde que comprovadamente pagos, condicionando a compensação à certidão negativa desses débitos, a partir da data em que a parte requerente foi emitida na posse precária até a efetiva devolução do imóvel, tudo a ser apurado em fase de cumprimento de sentença. Esclareça-se que a responsabilidade pelo pagamento das parcelas de Imposto Predial e Territorial Urbano assumida pela autora se refere apenas às parcelas posteriores à data de emissão do TVO, já que somente após a emissão do referido documento é possível o autor ter a posse do imóvel. Considerando-se a sucumbência recíproca, condenou as partes a arcarem com 50% (cinquenta por cento), cada uma, do pagamento das custas e das despesas processuais, bem honorários advocatícios aos patronos das partes adversas fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação.

Irresignado, insurge-se o autor, Adriano de Souza Flor Zamonaro (fls. 2177/2199), insistindo na procedência integral do pedido, sustentando que apesar do reconhecimento implícito da abusividade das cláusulas contratuais, a decisão judicial equivocou-se ao determinar o

pagamento da cláusula penal de 10% sobre o valor do contrato, vez que levaria ao perdimento total dos valores pagos; assim como a retenção dos encargos moratórios, por se tratar de verba acessória de sorte que segue o principal. Argumenta que o valor dos contratos (lotes 05 e 07, quadra 12), não atualizado, é R\$231.043,83 cada (fls. 61 e 81) e a aplicação da cláusula penal (10% sobre o valor do contrato), supera o valor pago, saindo devedora em mais de R\$14.000,00, por tal razão clama pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor – CDC. Alega que houve perda do poder de compra, tornando onerosamente excessiva a manutenção dos contratos. Destaca o entendimento sumulado deste Eg. Tribunal de Justiça (Súmulas nºs 01; 02 e 03), bem como a Súmula 543, do C. STJ e ainda os artigos 51, incs. IV, XII e XV, e 53, do código consumerista, persistindo na devolução dos valores pagos em parcela única. Também sustenta que as taxas associativas restam indevidas, posto que sequer existe domicílio. Salienta que é razoável o percentual retido de 25% dos valores desembolsados pelo apelante para recompor as perdas da vendedora, devendo ser afastada a cláusula penal. Persiste ainda ser indevida a retenção de arras/sinal (igualmente diluída nas parcelas de entrada) compondo o valor dos contratos. Pleiteia, por fim, a restituição de 75% dos valores pagos, de uma só vez, afastando-se as arras, a cláusula penal e encargos moratórios, condenando a apelada em honorários sucumbenciais. Alternativamente, requer a fixação de honorários sucumbenciais mínimos.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 2489/2493).

Contrarrazões ofertada às fls. 2474/2487.

Sem expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque tempestivo e preenche os demais pressupostos de admissibilidade.

Incontroverso que em 10.08.2021 as partes firmaram o compromisso de compra e venda dos Lotes 05 e 07, Quadra 12, do Empreendimento denominado “*Loteamento Setvalley II*”, localizado no Município de São José do Rio Preto/SP (fls. 60/79 e 80/98).

Narra o autor que diante das dificuldades para arcar com os pagamentos mensais dos contratos, solicitou à requerida o distrato do negócio, sem êxito.

Nesse contexto ajuizou a presente ação objetivando a concessão de tutela de urgência consistente na rescisão antecipada dos contratos e a abstenção da ré quanto à inserção de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito e, ao final, a procedência dos pedidos com a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a rescisão contratual e a nulidade da cláusula de retenção, com a restituição de ao menos 75% dos valores pagos, acrescidos de juros e correção monetária, a partir do reembolso, sem o desconto de arras, taxa de corretagem e qualquer outro ônus incidente sobre a formação do montante a ser restituído.

Deferida a liminar pleiteada, nos termos da decisão de fls. 111/113.

Contestação apresentada e replicada (fls. 118/138 e 1970/1997).

Julgada parcialmente procedente a ação pela r. sentença de fls. 2168/2174, bate-se o autor pela reforma parcial do julgado.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do Juiz da causa, entendo que a retenção de 10% (dez por cento) do valor do contrato acarreta excessiva desvantagem ao adquirente.

Registre-se que o preço ajustado entre as partes nos contratos de compra e venda foi de R\$231.043,83, cada um (fls. 61 e 81), sendo que até a data da propositura da ação (novembro/2022), o autor havia efetuado o pagamento de R\$4.365,33, a título de entrada, e 15 (quinze) parcelas de R\$781,65, totalizando R\$11.724,75, gerando o valor final de R\$16.090,08 (entrada+parcelas), em cada contrato.

No caso dos autos, entendo viável a restituição de 75% do valor pago, pois se trata de desistência do comprador, sem culpa da vendedora, a qual faz jus à retenção de uma porcentagem que leve em consideração as deduções de praxe.

Aliás, conforme disposto nas Súmulas nº (s) 1, 2 e 3, editadas pelo Eg. TJSP, *in verbis*:

“Súmula 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 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 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”. (g.n.)

E mais, esse entendimento foi expressamente consolidado pela Súmula 543, do C. 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”. (g.n.)

Frise-se que, na hipótese em tela, a rescisão contratual foi motivada pelo autor (dificuldades financeiras), inexistindo ato ilícito por parte da ré, portanto, a retenção de **25%** do valor pago mostra-se razoável e

equilibrado, conforme reiterada jurisprudência.

De outra parte, considerando-se a submissão da avença as Súmulas mencionadas, não há que se falar em indenização pela fruição do imóvel (taxa de fruição), vez que inexistente qualquer vantagem econômica ou enriquecimento indevido do patrimônio, posto que se tratam de lotes de terreno, sem construções.

Registre-se, ademais, que quando da revenda dos imóveis a apelada se beneficiará pela valorização daqueles, de modo que a rescisão contratual não causará prejuízo à requerida.

Vale destacar que o adquirente comunicou a vendedora acerca da intenção de rescindir a avença, inexistindo evidência de que estaria inadimplente.

Sobre o tema, colham-se alguns julgados desta Eg. Corte:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Rescisão por desistência do comprador. Sentença de parcial procedência que determinou a restituição de 75% dos valores pagos. Inconformismo de ambas as partes. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Retenção de 20% dos valores pagos que se mostra mais adequada. Indenização pela fruição do imóvel. Não cabimento. Posse precária. Incabível indenização pelo período de ocupação do imóvel por se tratar de loteamento de terreno sem edificação, em que o adquirente não fruiu da posse. Recurso da autora parcialmente provido. Recurso da ré desprovido. (TJSP;

Apelação Cível 1060848-22.2021.8.26.0576; Relatora: Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2023; Data de Registro: 11/10/2023).

=====

*Apelação - Compromisso de venda e compra - Resolução - Sentença de procedência, com declaração de nulidade de cláusulas e restituição de quantias pagas, com retenção de 20% - Apelo da ré - Preliminar - Dialeticidade recursal preenchida - Mérito - Contrato regido após a lei 13.786/2018 - Inexigibilidade das cobranças após comunicação da desistência voluntária conforme agravo julgado por este Colegiado - Ausência de discussão acerca de três parcelas inadimplidas - Devolução de quantias - **Pretensão da ré em reter o valor da multa de 10% do valor atualizado do contrato, despesas com IPTU e juros moratórios de parcelas pagas em atraso - Hipótese que acarretaria perda substancial do valor pago pelos adquirentes - Abusividade - Afronta aos arts. 51, IV e 53 do CDC e arts. 113 e 422 do Código Civil - Boa-fé objetiva - Precedentes jurisprudenciais - Manutenção do percentual de retenção fixado na sentença - Taxa de fruição - Descabimento - Lote desocupado, sem construções ou benfeitorias - Precedentes deste E. TJSP e do C. STJ - Sentença mantida - Recurso improvido (TJSP; Apelação Cível 1008886-15.2022.8.26.0320; Relatora: Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/09/2023; Data de Registro: 02/10/2023).***

=====

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESILIÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES - Autores que pleiteiam a desistência do negócio - Contrato de compra e venda com alienação fiduciária - Sentença de procedência, que decretou a resilição, autorizando a retenção, pela ré, equivalente a 20% dos valores pagos - Recurso da ré, insistindo na impossibilidade de rescisão, com base na Lei de Alienação Fiduciária - Subsidiariamente, postula a aplicação da Lei do Distrato em relação aos valores a serem restituídos - Não acolhimento - Inaplicabilidade da Lei 9.514/97, em observância à tese consolidada no REsp repetitivo 1.891.498/SP - Alienação fiduciária não registrada na matrícula imobiliária - Possibilidade de resilição do contrato e de restituição dos valores pagos pelos adquirentes - Inaplicáveis as disposições da Lei 13.786/2018, em relação à restituição de valores - Contrato celebrado anteriormente à sua vigência - Entendimento jurisprudencial - **Percentual fixado na r. sentença, que não se mostra abusivo nem acarreta desvantagem aos consumidores, adequando-se às circunstâncias do caso** - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - **RECURSO DESPROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1000211-97.2021.8.26.0514; Relatora: Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itupeva - Vara Única; Data do Julgamento: 25/09/2023; Data de Registro: 25/09/2023).*

=====

*Apelação. Ação de rescisão contratual c./c. restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda de bem imóvel consistente em lote de terreno. Sentença de parcial procedência para decretar a rescisão do contrato e condenar a ré a devolução da quantia paga, com retenção de valores previsto em contrato, exceto taxa de fruição. Recurso da autora que merece prosperar parcialmente. Rescisão contratual a pedido da promitente compradora. **Contrato firmado após a Lei do Distrato, que não afasta a aplicabilidade do CDC. Aplicação das Súmulas 1, 2 e 3 deste Tribunal e Súmula 543 do STJ. Reconhecimento da abusividade de parte da cláusula de rescisão que prevê retenção de valores. Retenção que deve estar entre 10% e 25% do valor pago conforme jurisprudência do STJ. Retenção reduzida para 25% dos valores pagos, considerando que pago 12,85% do valor do contrato. Correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde o trânsito em julgado (tema 1002, REsp 1740911/DF). Arras/sinal. Retenção integral. Descabimento. Caráter confirmatório do sinal, integrante do valor total do terreno. Afastamento da taxa de fruição confirmada. Lote de terreno sem edificação. Embora a compradora estivesse na posse precária do lote, não há provas de seu uso efetivo por meio de construção, edificação, benfeitorias ou proveito econômico. Possibilidade de abatimento de taxas, tributos, IPTU desde a aquisição até a rescisão (sentença). Despesas com água e energia de responsabilidade da compradora enquanto estive na posse do imóvel, autorizada a retenção se comprovada a inadimplência e que a dívida está em nome da vendedora.***

Devem ser abatidos do valor a ser restituído a compradora os encargos da mora pelo atraso no pagamento das parcelas. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003402-36.2021.8.26.0358; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/06/2023; Data de Registro: 30/06/2023). (g.n.)

Sendo assim, reputo ser caso de **dar provimento ao recurso do autor**, para reconhecer **a procedência do pedido de rescisão contratual e, em consequência, determinar a restituição dos valores pagos pelo comprador no patamar de 75% (setenta e cinco por cento), de uma só vez, de cada contrato** (Lote 05 e 07 – fls. 60/78 e 80/98), com acréscimo de correção monetária, contada da data de cada pagamento, acrescida de juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado desta decisão, deduzindo ainda da quantia total a ser restituída eventual saldo devedor pertinente ao imposto predial e contribuições supostamente inadimplidos pelo demandante até o ajuizamento da ação, os quais deverão ser compensados, em favor da parte ré, na fase de cumprimento de sentença. Ante a sucumbência mínima do acionante, **condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.**

Finalmente, tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator