



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437693

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003792-34.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante CEFAG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., é apelada ARIADNE LIMA MAXIMINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.396

Apelação Cível: 1003792-34.2023.8.26.0229

Apelante : Cefag Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Apelada : Ariadne Lima Maximino

Origem: 2ª Vara Cível - Foro de Hortolândia

Juiz sentenciante: Dr(a). Cinthia Elias de Almeida

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de Rescisão de Contrato c.c. Reintegração de Posse visando a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, reintegração de posse e retenção de valores pagos, devido à inadimplência da ré. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em definir se a devolução do saldo existente a favor da ré será de forma integral ou parcelada. III. Razões de Decidir 3. Aplicação do artigo 32-A da Lei 6766/79, deve ocorrer em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor, que protege o consumidor de cláusulas abusivas. 4. Precedentes jurisprudenciais e súmulas do TJSP e STJ indicam que a devolução deve ser feita em parcela única, respeitando o *status quo ante* das partes. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Sentença mantida, determinando a restituição em parcela única e majorando os honorários sucumbenciais para 20% sobre o valor da causa. Tese de julgamento: 1. A devolução de valores em contratos de compra e venda de imóveis deve ser feita em parcela única, em observância à proteção do consumidor. Legislação Citada: Lei 6766/79, art. 32-A; Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV; Código de Processo Civil, art. 85, § 11. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1018452-95.2024.8.26.0100, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 22.10.2024; TJSP, Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390, Rel. Carlos Castilho Aguiar França, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 17.10.2024; TJSP, Apelação Cível 1000779-48.2022.8.26.0201, Rel. Vitor Frederico Kümpel, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 10.09.2024.

Trata-se de apelação interposta por CEFAG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra a sentença de parcial procedência proferida nos autos da Ação de Rescisão de Contrato c.c. Reintegração de Posse, que move em face de ARIADNE LIMA MAXIMINO.

A Autora informa na sua petição inicial (fls. 01/14) que firmou com a ré Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda do lote 22 da quadra 10 do loteamento Bela Vista, objeto da matrícula nº 183.241 do Registro de imóveis de Sumaré pelo valor de R\$ 167.700,60 sendo 5 parcelas de entrada de R\$ 1.800,00 e o saldo remanescente em 180 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 881,67 com o primeiro vencimento em 25/12/2019. Entretanto, a ré ficou inadimplente com as parcelas de 204/04/2022 a 20/04/2023. Foi notificada judicialmente e não purgou a mora. Pretende a rescisão do contrato e a imissão na posse, bem como a condenação da ré ao ressarcimento dos custos, com retenção da comissão de corretagem, seguro de vida, IPTU, taxa de fruição e retenção administrativa de 25% sobre o preço do imóvel, bem como a autorização para devolução a ré dos valores pagos, já com as devidas retenções, de forma parcelada.

A ré apresentou contestação nas fls. 146/154 informando não se opor a rescisão contratual e requerendo a devolução de 90% dos valores pagos e a integralidade da comissão de corretagem e taxa SATI.

A réplica foi juntada nas fls. 163/164.

Sobreveio a sentença de fls. 170/172 que julgou parcialmente procedente os pedidos para (i) declarar rescindido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes, (ii) reintegrar a parte autora na posse do imóvel, (iii) fixar em 20% o percentual de retenção dos valores pagos pela ré, devendo a autora restituir 80% dos valores pagos em parcela única, corrigidos do respectivo pagamento e acrescidos de juros legais do trânsito em julgado, autorizadas as retenções dos encargos moratórios e comissão de corretagem; (iv) condenar a ré ao pagamento de eventuais débitos vinculados ao imóvel, desde que comprovados em liquidação de sentença. Autorizou ainda a compensação dos valores devidos. Fixou correção monetária pelo IPCA e juros de mora à taxa SELIC, deduzido o índice de correção monetária. Condenou a ré aos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, e a autora em honorários advocatícios de 10% sobre os pedidos não acolhidos.

julgado para que a devolução do saldo à ré ocorra de forma parcelada nos termos do artigo 32-A da Lei 6766/79 pois o contrato rescindido foi firmado em julho de 2019 e por culpa exclusiva do comprador. Por fim sustenta a inaplicabilidade da Súmula 02 do TJ/SP pois edita em data anterior a alteração da legislação.

Processado o recurso com contrarrazões (fls. 185/188), subiram os autos.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que o presente recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

A matéria devolvida a este Tribunal consiste em definir se a devolução do saldo existente a favor da ré será de forma integral ou parcelada.

Nesse sentido, é preciso análise detida das disposições legais existentes com interpretação conjunta com o arcabouço legislativo existente. E isto porque, sendo o contrato celebrado em julho de 2019, é forçoso reconhecer que sobre ele recai a aplicação do artigo 32-A da Lei 6766/79 modificada pela Lei 13.786/2018.

Mas por outro lado temos o microsistema protetivo do Código de Defesa do Consumidor e em especial o artigo 51 que dispõe que são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais 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 solução para tal impasse foi perfeitamente esclarecido pelo i. Desembargador Des. Alcides Leopoldo, nos autos da apelação nº 1049807-94.2022.8.26.0100:

“Pelo “Diálogo das Fontes”, não há o conflito de leis, mas a convivência entre elas. Segundo esta teoria de Erik Jayme,

disseminada em nosso País por Cláudia Lima Marques: "a 'solução' do denominado 'conflito de leis no tempo' emerge como resultado de um diálogo (aplicação simultânea, coerente e coordenada) das mais heterogêneas fontes legislativas, iluminadas todas pela nova força da Constituição. Fontes plurais que não mais se excluem - ao contrário, mantêm as suas diferenças e narram simultaneamente suas várias lógicas (dia-logos), cabendo ao aplicador da lei coordená las ('escutando-as'), impondo soluções harmonizadas e funcionais no sistema, assegurando efeitos úteis a estas fontes, ordenadas segundo a compreensão imposta pelo valor constitucional". De maneira que, a Lei n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em especial o art. 32-A, deve ser aplicada de forma harmônica e com observância das normas que regem a proteção e defesa do consumidor, reconhecidamente vulnerável no mercado de consumo (art. 4º, inciso I, Lei n. 8.078/90), e que são de ordem pública e social, estabelecidas na Lei n. 8.078/90, gozando, ainda, o consumidor de proteção constitucional (art. 5º, inciso XXXII e art. 170, inciso V).x

Vê-se portanto que a mitigação da aplicação do artigo 32-A é patente. Se o objetivo é o retorno das partes ao *status quo ante*, é demasiadamente penoso a ré receber de forma parcelada o que lhe cabe, enquanto o autor poderá de uma só vez realizar todas as retenções.

Ademais, a Súmula 02 deste E. TJSP dispõe que “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”.

Da mesma forma, a Súmula 543 do C. STJ estabelece que, em caso de resolução contratual submetida ao Código de Defesa do Consumidor, a restituição

deve ocorrer de forma imediata. Portanto, entendo que os valores devem ser restituídos em parcela única, em observância às orientações sumulares e à proteção do consumidor.

Nesse sentido, decisões desta C. Câmara, em casos análogos, têm reafirmado a obrigatoriedade da devolução em parcela única:

Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos – Compra e venda de imóvel – Relação de consumo configurada entre as partes – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Possibilidade de retenção de parte do montante pago pela autora para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento – **Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça** – Montante retido que deverá ser majorado para 25% dos valores pagos – **Devolução deve se dar em uma única parcela** – Correção monetária devida a partir do desembolso – Juros de mora a partir do trânsito em julgado – Taxa de fruição não devida – Terreno não edificado – Precedentes desta C. Câmara – Recurso provido em parte. Dá-se provimento em parte ao recurso. (TJSP; Apelação Cível 1018452-95.2024.8.26.0100; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024) (*grifei)

Apelação – Compra e venda de imóvel – Rescisão por opção dos compradores – Sentença de procedência parcial, que resolveu o contrato e determinou a devolução de 80% de todo valor pago pelos compradores, salvo por eventuais valores devidos a título de IPTU, inadimplidos - Irresignação da ré,

que pretende a incidência de "taxa de ocupação/fruição", majorar a retenção total de 20% para 30%, efetuar a devolução de maneira parcelada, reter valores pagos a título de IPTU, água, luz e juros de mora e alteração das disposições sucumbenciais – Cabimento parcial - Indevida taxa de ocupação – Lote não edificado – Precedentes do C. STJ – Retenção estipulada em patamar razoável (20%) – **Devolução em parcela única decorre da restituição das partes aos respectivos "status quo ante"** – Contrato celebrado antes da vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) - Valores pagos a título de IPTU, água, luz, juros de mora e outras despesas alheias ao preço do imóvel não devem ser restituídas – Verba sucumbencial que deve ser calculada com base no proveito econômico obtido pelos autores – Gratuidade da justiça suspende a exigibilidade dos honorários sucumbenciais, até que se prove alteração da capacidade econômica do devedor – Ré resistiu ao pedido autoral, dando azo à sucumbência - Sentença reformada – Apelo parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1000799-83.2024.8.26.0390; Relator (a): Carlos Castilho Aguiar França; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 17/10/2024; Data de Registro: 17/10/2024) (***grifei**)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018 (agosto/2019). Sentença de procedência, com a restituição ao autor ao percentual de 80% sobre a totalidade do preço pago, com retenção de 20%. Insurgência da Requerido. Pretensão de retenção do valor

pago a título de arras, respeitando o percentual de retenção 10%, assim como a taxa de fruição a razão de 0,75% do valor do lote atualizado ao mês desde a assinatura do contrato até a rescisão, encargos de mora, IPTU e demais taxas, bem como a retenção de 25% dos valores pagos. ARRAS. Arras confirmatórias que não admitem retenção. Precedentes do STJ. RETENÇÃO. Retenção em 20% dos valores pagos visando ressarcir as despesas havidas pela vendedora. Juros de mora que incidem a partir do trânsito em julgado. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido. TAXA DE FRUIÇÃO. Aplicação da cláusula que estabeleceu taxa de fruição de 0,5% do preço do lote. IMPOSTOS E TAXAS. Autores respondem pelos impostos e outras contribuições incidentes sobre o imóvel no período em que mantiveram a posse do bem. PARCELAMENTO. Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado. Tema do Superior Tribunal de Justiça. **Devolução deve ser realizada em parcela única.** Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1000779-48.2022.8.26.0201; Relator (a): Vitor Frederico Kämpel; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 10/09/2024) (***grifei**)

Portanto, a restituição em uma única parcela é de rigor, devendo a r. sentença ser mantida tal como lançada.

Por consequência, majoro os honorários sucumbenciais devidos aos patronos da ré para 20% sobre o valor da causa, em atenção ao que dispõe o art. 85, § 11 do Código de Processo Civil.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da autora, mantendo a sentença tal como lançada.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora