



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000442980

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005186-46.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante VITORIA GESTAO PATRIMONIAL LTDA, são apelados JUAREZ DA SILVA JUNIOR e ALINE DE PAULA LACERDA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1005186-46.2024.8.26.0066

Apelante: Vitoria Gestao Patrimonial Ltda

Apelados: Juarez da Silva Junior e Aline de Paula Lacerda Silva

MM. Juiz de Direito: Helio Alberto de Oliveira Serra e Navarro

Comarca de Barretos - Foro de Barretos - 1ª Vara Cível

Voto nº 5946

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora (Vendedora) contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações da Apelante quanto à incidência da multa prevista em cláusula penal, cujo montante deve ser mantido (10% do valor do contrato/aditivo), haja vista a postura contraditória adotada pelos inadimplentes, pretendendo compeli-los ao pagamento da cláusula 2º do 1º Termo Aditivo, no importe de R\$ 100.000,00, compensando com o valor já pago à Apelante de R\$ 125.000,00, condenando-os na integralidade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate a Rescisão Contratual de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel entre partes equivalentes. 4. Aplicação exclusiva do Código Civil, conforme suscitado pela Apelante, que não afasta a incidência das Súmulas 01, 02 e 03 deste E. TJSP. 5. Cláusula Penal pretendida pela Vendedora que se mostra nitidamente abusiva, por equivaler à retenção da quase integralidade dos valores adimplidos pelos Compradores. 6. Possibilidade de Redução: Inteligência do art. 413 do Código Civil. 7. Adequação da retenção para 20% dos valores pagos que foi bem determinada pelo Juízo Singular. 8. Fixação da taxa de fruição com base no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato também deverá ser considerada para compensar eventuais prejuízos havidos pela Vendedora, ao passo que a permanência dos Apelados na posse do imóvel não terá ocorrido sem a devida contraprestação mensal equivalente, retornando as partes ao status quo ante.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Pode o Juízo, a quem cabe o justo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

equacionamento da lide, estabelecer em que termos será feito o alcance da cláusula contratual que versa sobre percentual de retenção ou referente à cláusula penal, com o objetivo de equilibrar as partes contratantes, nos termos do art. 413 do Código Civil”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 120/127 que julgou procedente em parte Ação de Rescisão Contratual por Inadimplemento ajuizada por Vitoria Gestão Patrimonial LTDA, ora Apelante, contra Juarez da Silva Júnior e Aline de Paula Lacerda Silva, ora Apelados, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos deduzidos nos presente autos para:*

(a) declarar rescindidos o contrato e aditivo celebrados entre as partes (fls. 31/37 e 38/40), reintegrando a autora na posse do bem imóvel descrito na inicial;

(b) condenar a autora a devolver aos requeridos 80% das parcelas pagas por eles durante a vigência do contrato, autorizada a dedução de eventuais valores em aberto devidos em razão de contas de luz, água, IPTU e outros impostos ou taxas que onerem o bem. O valor da restituição deve ser atualizado monetariamente pelos índices da tabela prática de atualização dos débitos judiciais do TJSP a partir de cada desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação inicial.

(c) condenar os requeridos ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel pelo tempo em que permaneceram residindo nele apesar de inadimplentes, em valor mensal correspondente a 0,5% do valor do contrato (R\$ 5.300,00). O montante total deverá ser calculado em sede de cumprimento de sentença, observado o período de inadimplência, com atualização monetária pelos índices da tabela prática de atualização dos débitos



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

judiciais do TJSP a contar do mês correspondente e acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação inicial.

Fica autorizada a compensação nos termos alinhavados na fundamentação da presente sentença.

A autora decaiu de cerca de metade de seus pedidos, razão pela qual condeno-a ao pagamento de 50% do valor das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação, atribuindo aos requeridos o ônus do pagamento da outra metade das mesmas verbas.

Por oportuno, indefiro o pedido de justiça gratuita apresentado pelos requeridos ante a ausência de prova de que não tenham condições de arcar com as custas e despesas processuais, até mesmo se considerado o valor do negócio jurídico em análise”.

Foram opostos Embargos de Declaração (e-fls. 130/131), os quais foram acolhidos nos seguintes termos: “Os honorários advocatícios foram arbitrados de modo global em 10% do valor atualizado da causa. Considerando a sucumbência recíproca, cada parte foi condenada ao pagamento de 50% do valor das custas, despesas processuais e também de 50% do referidos honorários, tudo nos termos do art. 87 do Código de Processo Civil”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 135/149), insurge-se a Autora, sustentando sua irresignação a respeito do item b do julgado, no qual houve determinação de devolução de 80% das parcelas pagas pelos compradores/apelados durante a vigência do contrato. Aduz o desacerto da decisão, salientando que o presente negócio jurídico se deu nos termos do Código Civil, sendo inaplicável o entendimento de que o negócio fosse uma incorporação imobiliária. Afirma que não se trata de compra e venda de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

unidades autônomas integrantes de uma incorporação imobiliária, mas Compromisso Particular de Compra e Venda de Imóvel vendido por uma empresa limitada unipessoal (ME), consoante e-fls. 20/30.

Afirma a incidência da multa prevista em cláusula penal, cujo montante deve ser mantido (10% do valor do contrato/aditivo), haja vista a postura contraditória adotada pelos inadimplentes. Ressalta que os Apelados descumpriram o pacto original, quando não pagaram a segunda e terceira parcelas do preço, ensejando a elaboração do 1º Termo Aditivo, em que constou a cláusula penal salientada, tendo os Compradores novamente inadimplido o contrato. Pretende compelir os Apelados no pagamento da cláusula 2º do 1º Termo Aditivo no importe de R\$ 100.000,00, compensando com o valor já pago à Apelante de R\$ 125.000,00, condenando-os na integralidade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões dos Apelados (e-fls. 158/166)
pelo não provimento ao recurso.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou ter firmado Compromisso de Compra e Venda em 13 de novembro de 2023, com os Requeridos, relativo ao imóvel objeto dos autos, o qual seria adquirido pelo preço total de R\$ 1.060.000,00, dividido em 10 parcelas mensais, fixas e sucessivas, no valor de R\$ 106.000,00, com início em 28 de novembro de 2023 e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

término em 28 de agosto de 2024. Aduziu que a primeira parcela, com vencimento em 28 de novembro de 2023, foi devidamente quitada, todavia, as parcelas referentes aos meses de dezembro de 2023 e janeiro de 2024 não foram pagas, tendo sido efetuado apenas um depósito no valor de R\$ 10.000,00, o que caracterizou o descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelos Requeridos.

Ato contínuo, afirmou ter providenciado a notificação extrajudicial dos Réus, culminando na elaboração de um termo aditivo do contrato, que mais uma vez teria sido descumprido pelos Requeridos. Pretendeu a reintegração na posse do imóvel, com a declaração da rescisão do contrato e condenação dos Requeridos ao pagamento da multa contratual estipulada no inciso II, § 2º, da Cláusula 2ª do 1º Termo Aditivo, no valor de R\$ 100.000,00, a ser compensada com o montante já pago pelos Requeridos, que totaliza R\$ 125.000,00, bem como a condenação deles ao pagamento de R\$ 5.000,00 a título de aluguel pela fruição do imóvel, contados desde a data da posse em 13 de novembro de 2023, até a efetiva devolução do bem, com a compensação de eventual saldo remanescente já pago.

Citados, os Requeridos alegaram que deixaram de efetuar o pagamento em razão da crise financeira decorrente do COVID-19, o que fez com que a empresa da qual o primeiro Requerido é sócio sofresse considerável perda de faturamento. Afirmaram ter interesse na manutenção do contrato, pois o imóvel seria residência deles. Em caso de rescisão, requereram a devolução dos valores pago, com a retenção da Autora do percentual de 2%, dado que o percentual Requerido pela Autora seria desproporcional e deve ser considerado nulo.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente em parte a ação nos termos supracitados.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela.

Cinge-se a presente controvérsia tão somente ao debate relativo ao percentual de retenção dos valores pela Apelante.

Notoriamente, não se nega que o caso concreto deve ser regido com base no Código Civil, tendo em vista o caráter de ME da Apelante, consoante e-fls. 20/30 dos autos, todavia, a adoção de tal entendimento não é condição apta a justificar a modificação dos termos em que fundamentada a r. sentença.

Destarte, *“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 como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”* (Súmula nº 01, E. TJSP).

Ademais, *“Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”* (Súmula nº 03, E. TJSP).

Plenamente aplicável à relação jurídica debatida nestes autos, também, as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que *“Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”* (art. 2º, CDC).

Certo que, rescindido o contrato por culpa dos adquirentes, nos termos da supracitada Súmula nº 02 deste E. TJSP, *“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*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parcelamento prevista para a aquisição”.

No que diz respeito à Cláusula Penal firmada no Aditivo suscitado, considerando-se os valores efetivamente adimplidos pelos compradores, a aplicação da referida multa seria claramente abusiva, visto que geraria retenção da quase integralidade dos valores guerreados, o que seria inadmissível, por colocar a parte compradora em posição de extrema desvantagem.

Neste sentido, é entendimento desta Corte, nos termos do Código Civil, a inexistência de impedimentos para que o Juízo, a quem cabe o justo equacionamento da lide, estabeleça em que termos será feito o alcance da cláusula contratual que versa sobre tal percentual de retenção ou referente à cláusula penal, com o objetivo de equilibrar as partes contratantes.

Como prevê o art. 413 do Código Civil: “A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

Dessa forma, em observância aos Princípios da Proporcionalidade e da Razoabilidade, bem como aos parâmetros adotados por esta E. Corte por ocasião do julgamento de casos análogos com rescisão contratual de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, a retenção do percentual de 20% das quantias pagas é razoável, justa, e se mostra, *in casu*, suficiente para custear eventuais despesas inerentes ao contrato havidas pela vendedora.

Ademais, considerando-se a necessidade de retorno das partes ao statu quo ante, verifico que a fixação da taxa de fruição com base no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato servirá para



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compensar ainda mais eventuais prejuízos havidos pela Vendedora, ao passo que a permanência dos Apelados na posse do imóvel não terá ocorrido sem a devida contraprestação mensal equivalente.

Portanto, a fixação do dispositivo da r. sentença, nos termos firmados pelo Juízo Singular, se mostrou a correta resolução da lide, resultando no justo equacionamento entre as partes, bem como compensando eventuais prejuízos e afastando qualquer prejuízo que poderia ter sido ocasionado aos contratantes.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que as partes arcarão reciprocamente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da parte adversa, mantendo-se o percentual devido aos patronos da Autora, e majorando-se em 1% (com base no fixado pelo Juízo Singular) os honorários devidos aos patronos dos Requeridos.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO**
PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora