



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443173

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001036-42.2022.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que são apelantes/apelados EDNARA SOUZA DOS SANTOS TELES (JUSTIÇA GRATUITA) e WELLINGTON SANTANA TELES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante QUINTA DO MORO EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **deram provimento em parte ao recurso dos autores e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 21.875

APEL.Nº: 1001036-42.2022.8.26.0664

COM. : Votuporanga (2ª V.C.)

**APTES. : Ednara Souza dos Santos Teles e outro; Quinta do Moro
Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

APDOS. : Os Mesmos

Apelação cível. Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Parcial procedência. Irresignação da parte autora acenando com a nulidade da sentença por ausência de fundamentação, insistindo na nulidade das cláusulas contratuais, impossibilidade de restituição parcelada, retenção da quantia paga a título de sinal, impossibilidade de condenação da taxa de fruição, juros de mora a partir da citação, e pedido de manutenção na posse do imóvel até a restituição dos valores devidos. Cabimento parcial. Ausência da cogitada nulidade por falta de fundamentação. Pronunciamento judicial claro, objetivo e bem fundamentado. Admitida a resolução do contrato, as partes devem ser repostas ao estado anterior. Intervenção judicial que se justifica para afastar as cláusulas contratuais que coloquem o compromissário comprador em situação de extrema desvantagem. Quantia paga pela promitente compradora que não configura arras penitenciais. Inaplicabilidade do art. 418 do CC. Benfeitorias. Indenização. Necessidade sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora. Inteligência do art. 34, da Lei nº. 6.766/79. Juros de mora. Rescisão contratual causada pelos autores/compradores. Incidência a partir do trânsito em julgado. Manutenção na posse. Possibilidade até que sobrevenha a restituição dos valores devidos. Inconformismo da requerida centrado na nulidade do laudo pericial, ante a ausência de respostas aos questionamentos e por ignorar a situação irregular do imóvel. Descabimento. Trabalho pericial bem elaborado, que observou os critérios técnicos inerentes à área de atuação, observando as características do imóvel, até mesmo quanto à sua situação cadastral. Recurso dos autores provido, em parte, e desprovido o da requerida.

Trata-se de apelação interposta contra a respeitável sentença de fls. 557/562, aclarada pela decisão de fls. 575/576, cujo relatório se adota, que homologou *o pedido de rescisão do contrato, e JULGO PARCIALMENTE*

PROCEDENTES os demais pedidos iniciais, mantendo validade das cláusulas questionadas, mas condenando a ré em indenizar a parte autora no valor de R\$156.958,00, com correção a contar do laudo judicial, podendo abater dessa valor os custos de 80% para obtenção do habite-se, recolhimento do INSS e averbação da construção. Em sede de cumprimento de sentença deverão ser exibidos dois cálculos: 1) da restituição das parcelas pagas, com os abatimentos previstos no contrato. 1.1) A correção monetária deverá ter por termo inicial a data de pagamento de cada uma das parcelas a ser restituída, dado que visa promover a recuperação do poder aquisitivo da moeda. Os juros de mora deverão ser fixados desde o trânsito em julgado. 2) do valor da benfeitoria, com os abatimentos acima elencados. 2.1) A correção monetária deverá ter por termo inicial a data o laudo pericial. Os juros de mora deverão ser fixados desde o trânsito em julgado. Processo extinto, nos termos do artigo 487, I e III, 'a", do CPC. Em razão da sucumbência em maior parte, condeno a parte autora no pagamento de 70% das despesas processuais abertas ou suportadas pelo maior vencedor. Honorários do advogado da parte autora em 10% sobre o valor total da condenação. Honorários do advogado da parte ré em 10% sobre o proveito econômico, ou seja, sobre a diferença entre o pedido e o obtido. Ambas as verbas deverão ser atualizadas até a data do pagamento, respeitada a gratuidade à p.105.

Inconformados, apelam os Autores (fls. 579/608), acenando, preliminarmente, para a nulidade da sentença em razão da ausência de fundamentação. No mérito, asseveram que as diretrizes contidas na Lei 13.786/2018 não foram confrontadas na sentença, notadamente à luz do CDC e do art. 413 do Código Civil, devendo ser declaradas nulas as cláusulas contratuais que estabeleceram a retenção de 10% do valor atualizado do contrato e a devolução de forma parcelada. Pretendem a restituição do valor pago a título de entrada/sinal e alegam a impossibilidade de condenação ao pagamento da taxa de fruição. Discorrem acerca do valor apurado na perícia realizada pelo *Expert* nomeado pelo juízo, discordando sobre a metodologia utilizada e almejando o acolhimento do parecer do *expert* contratado, sob o argumento de que este considerou todas as variáveis pertinentes. Tencionam com a restituição de 90% sobre o valores pagos, a contagem dos juros de mora a partir da citação, a manutenção na posse do imóvel até a

restituição dos valores pagos e das benfeitorias realizadas. Colacionam jurisprudência a respeito das teses ventiladas, concluindo pela reforma da sentença questionada.

De outro lado, recorre a parte requerida (fls. 609/619), em resumo, para ver anulado o laudo pericial em razão do Perito não ter respondido os quesitos elaborados pela ré. Além disso, ignorou toda a irregularidade e a ilegalidade que reveste o imóvel, pugnando a reforma da sentença.

Recursos tempestivos, isento de preparo o dos autores (beneficiários da gratuidade) e preparado o da ré (fls. 620/621 e 665/666).

Contrarrazões dos autores às fls. 645/650, acenando com a hipótese de ausência de dialeticidade e da requerida às fls. 651/654.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A hipótese trata de ação de rescisão contratual, cumulada com pedidos de reintegração de posse e indenização por perdas e danos.

O inconformismo manifestado pelos autores comporta parcial provimento, ao passo que a irresignação da requerida não merece acolhida.

De início, cumpre refutar a preliminar de não conhecimento do apelo, deduzida pelos autores/apelados. Ao reverso do que sustentam, o apelo da requerida atacou as razões que levaram o douto Magistrado a acolher/homologar o trabalho pericial, de forma que não se vislumbra a cogitada ausência de dialeticidade.

No mérito, porém, assiste parcial razão aos autores-apelantes.

Com efeito, o promissário comprador de imóvel, ainda que inadimplente, tem direito à rescisão do contrato, com restituição das quantias pagas, o que já foi sedimentado em nossa jurisprudência.

Acerca do tema, este Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante já pacificou que: *“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 com o valor que se arbitrar pelo tempo de*

ocupação do bem” (Súmula nº 01).

No caso em exame, a culpa pela frustração do negócio deve ser atribuída aos autores, que, discordaram dos índices e forma de atualização dos valores pactuados, sinalizando com a dissonância entre as quantias anteriormente apresentadas. Nessa hipótese, têm direito à restituição parcial do que pagaram, admitida a retenção de determinado percentual para compensar as perdas e danos decorrentes do insucesso do negócio.

É o que restou sedimentado com a edição da Súmula 543, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça: **“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”** (grifei).

O valor a ser restituído depende das circunstâncias do caso concreto, que podem justificar, inclusive, a retenção integral do que foi pago.

Na espécie, segundo alegado pelos recorrentes houve o pagamento de aproximadamente R\$ 17.500,00, do preço ajustado em R\$ 195.228,40. Para a hipótese de rescisão, o contrato previa a retenção de 10% do valor atualizado do imóvel (cláusula 9.1 “a”), 0,75% ao mês a título de fruição, também sobre o valor atualizado do imóvel (cláusula 9.1 “b”), além da totalidade de impostos e taxas associativas, condominiais, tributos, comissão de corretagem e encargos moratórios (itens “c”, “d” e “e”).

Referidas cláusulas, entretanto, também não podem prevalecer, por evidente afronta ao art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Diante da incontroversa relação de consumo estabelecida entre as partes, não há impedimento à aplicação das normas protetivas do Código de

Defesa do Consumidor para afastar a aplicação das cláusulas contratuais que coloquem o compromissário comprador em situação de extrema desvantagem. Daí porque deve ser autorizada a intervenção do Poder Judiciário no ajuste estabelecido entre as partes para restabelecer o equilíbrio do contrato.

Nesse passo, para proporcionar a adequada reparação dos prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato e compensar os encargos administrativos (confeção de contratos e memoriais descritivos, montagem de stand de vendas) e de publicidade (colocação de outdoors, banners e panfletos) suportados quando da celebração da promessa de compra e venda objeto do litígio, **afigura-se razoável autorizar a retenção, pela ré, de 25% das quantias que lhe foram pagas na vigência do negócio**, percentual que não é excessivo, nem ínfimo, e está de acordo com o entendimento do Tribunal, **em parcela única**.

A propósito, incumbe ressaltar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça ao apreciar o Recurso Especial nº 1.300.418/SC, sob o regime dos recursos repetitivos (tema 577), decidiu que, nos contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, **é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada**, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes.

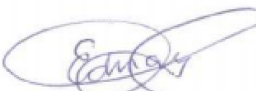
Desta feita, nas referidas contratações, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer a imediata ao promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento (como ocorrido na espécie).

Assim, tendo em vista o quanto deliberado pela Corte Superior em sede de recursos repetitivos, a hipótese prescreve de maiores digressões.

Do mesmo modo, prospera a irresignação no tocante a impossibilidade de retenção da quantia paga a título de início de pagamento (R\$ 11.200,00).

Para melhor compreensão, convém reproduzir o trecho do contrato objeto da lide:

A-PREÇO DA VENDA (A.1. + A.2): 195.228,40 (Cento e noventa e cinco mil e duzentos e vinte e oito reais e quarenta centavos);				
A.1 - ENTRADA (sinal e princípio de pagamento): R\$ 11.200,00 (Onze mil e duzentos reais), pagos através de:				
Forma	Vencimento	Valor	Cheque/Cartão	Banco/Agência/Conta
Transferência Bancária	27/12/2019	R\$ 3.750,00		



Como visto, a quantia foi dada como sinal e princípio de pagamento e, por isso, não se caracteriza como arras penitenciais, de modo que é inaplicável o art. 418 do Código Civil.

Acerca do tema, confira-se o entendimento firmado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

*“(...) Ainda que de arras confirmatórias se tratasse, importa consignar que esta Corte Superior perfilha o entendimento de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e **possuem característica de início de pagamento**, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador (...)”* (AgInt no AgRg no REsp 1197860/SC, Rel. Ministro Luís Felipe Salomão, j. 02.12.2017). - destacamos

No que tange aos valores, metodologia e demais conclusões adotadas pelo Perito Judicial para dar amparo ao seu trabalho, não prospera o apelo de ambas as partes.

Ao contrário do que sustentam as partes, a Perita Judicial nomeada pelo juízo considerou não apenas os critérios técnicos inerentes à sua profissão (engenheira civil), mas também realizou o levantamento cadastral do imóvel, a metodologia utilizada na construção, visitou o bem de raiz e anexou diversas fotografias, colacionando fotos da planta baixa, destacando, inclusive, as

partes inacabadas, bem como a existência de aprovação do projeto de construção pela Prefeitura, elaborado por profissional devidamente inscrito no órgão competente (resposta ao quesito nº 8 - fls. 488), além da existência de alvara de construção (resposta ao quesito nº 9). Foi ressaltado que o imóvel não possuía habite-se em razão da falta de acabamento (resposta ao quesito nº 11). Também foi esclarecido que os custos para regularização do imóvel desborda do escopo do trabalho pericial, uma vez que poderiam incidir taxas, tributos e emolumentos sobre a área (resposta ao quesito nº 12 - fls. 489).

Além disso, ainda que haja disposição contratual inviabilizando indenização/direito de retenção por benfeitorias (cláusula 28 e seguintes do contrato - fls. 48), a pactuação não merece prevalecer, pois consoante preconizado pelo artigo 34, da Lei nº. 6.766/79 (que trata sobre o parcelamento de solo urbano e dá outras providências), *em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.*

Ora, entender em sentido diverso, poderia acarretar evidente enriquecimento sem causa da vendedora-requerida, ora apelante, em detrimento dos compradores.

No tocante aos juros de mora, não assiste razão aos autores-apelantes, pois em se tratando de rescisão contratual por culpa dos **compradores**, os juros de mora deverão ser contados a partir do trânsito em julgado desta decisão.

A este respeito, confira-se:

VENDA E COMPRA DE IMÓVEL Rescisão do contrato, por desistência do comprador Sentença de procedência que determinou a devolução de 90% dos valores pagos ao autor. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS Requerida que deverá devolver a totalidade dos valores pagos pelo autor, de uma só vez, observada a retenção de 20% para ressarcimento dos prejuízos decorrentes da própria rescisão contratual, por se mostrar percentual razoável no caso. JUROS DE MORA Termo inicial de incidência a partir do trânsito em julgado, por se tratar de hipótese em que a rescisão contratual ocorreu por iniciativa do comprador. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Apelação nº 1018674-34.2017.8.26.0577, Rel. Miguel Brandi, 5.7.2018. - destacamos

CONTRATO - Compra e venda de lotes de terrenos -Resolução - Desistência do negócio por parte do compromissário comprador - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço - Súmulas 1 e 3, do TJSP, e 543, do STJ - Parcela de retenção de 20% que, no caso, revela-se razoável Juros de mora - Termo inicial - Trânsito em julgado do Acórdão - Resolução por iniciativa do autor Apelação provida em parte, desprovido o recurso adesivo. Apelação nº 1060523-23.2016.8.26.0576, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 3.7.2018.

No mesmo sentido, já decidi esta Colenda 8ª Câmara de
Direito Privado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES - Parcial procedência Inadimplência dos compromissários compradores que não constitui óbice para postular a rescisão da avença, tampouco a devolução do quanto adimpliram Inteligência da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça e art. 53 do CDC Sentença que determinou a restituição de 80% dos valores pagos Recurso interposto pela ré, buscando a retenção em percentual maior Inadmissibilidade Adequação do percentual de retenção em 20% (e, portanto, a devolução de 80%) Precedentes desta Turma Julgadora em casos similares De outra parte, abusivas as penalidades previstas na avença Termo inicial dos juros de mora Incidência a partir do trânsito em julgado da decisão e não antes, já que a mora é dos compradores Sentença reformada Recurso parcialmente provido. Apelação nº 1035809-72.2016.8.26.0002, Rel. Salles Rossi, j. 10.01.2018. sem destaque no original

Do mesmo modo, revela-se descabida a pretensão dos Autores em ver afastada a condenação a título de taxa de fruição, porquanto é incontroverso que o imóvel adquirido deixou de ser apenas um lote de terreno com as construções realizadas e que serão devidamente indenizadas, conforme adrede mencionado, por consequência, a sentença proferida não comporta reparo a este respeito.

No que diz respeito à manutenção de posse até a efetiva restituição dos valores devidos, é de se realçar que se presume a boa-fé dos requerentes na construção das acessões e benfeitorias, realizadas com o propósito principal de moradia, de sorte que a posse direta do imóvel veio lastreada no contrato objeto da lide, e não de esbulho possessório, inexistindo qualquer ingresso violento ou clandestino no bem.

Assim, decretada a rescisão do contrato de compra e venda, as

partes retornam ao estado anterior à avença (status quo ante), de forma que o imóvel voltará para o vendedor, que, conforme os artigos 1.219 e 1.255 do Código Civil, deve indenizar o comprador/apelado pelas acessões e benfeitorias realizadas, sendo razoável, até que isso ocorra (restituição dos valores), que os autores possam manter-se na posse do bem.

Destarte, em razão da alteração do resultado da demanda, inverte-se o ônus da sucumbência, devendo a ré arcar com as custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios, que ficam fixados em 20% sobre o valor da condenação (já incluída a honorária da fase recursal) com base no art. 85, § 8º do CPC.

Por fim, visando viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante todo o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso dos autores e nega-se provimento ao apelo da ré.**

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER
Relatora
(assinatura eletrônica)