



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445167

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015437-80.2022.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CCISA30 INCORPORADORA LTDA, é apelada ELIZABETE MEDEIROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente), DÉBORA BRANDÃO E MARIA DO CARMO HONÓRIO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 35827

Apelação nº 1015437-80.2022.8.26.0006

Apelante: Ccisa30 Incorporadora Ltda

Apelado: Elizabete Medeiros

Comarca: São Paulo

Juiz Sentenciante: Luciana Mendes Simões Botelho

Apelação. Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido de restituição de quantias pagas. Iniciativa da compromissária compradora. Sentença de parcial procedente, para determinar a devolução de 75% dos valores pagos pelos autores. Apelo do réu. Pretensão de aplicação da cláusula que determina retenção de 50% dos valores pela vendedora. Descabimento. Patrimônio de afetação. Devolução dos valores após expedição do habite-se, ou imediatamente (caso já expedido o habite-se). Recurso desprovido.

ELLISABETE MEDEIROS propôs ação de indenização por danos morais e materiais c/c pedido de tutela de urgência contra CCISA 30 INCORPORADORA LTDA., alegando em síntese que adquiriu a unidade nº 54, Torre 01, do Empreendimento em construção "Condomínio Residencial Dez Gamelinha", pelo valor de R\$ 180.172,86. Afirma que efetuou o pagamento à vista da quantia de R\$ 500,00, em 10 de março de 2020 e as demais parcelas no período de abril de 2020 a janeiro de 2021, no valor fixo de R\$ 480,00. Porém, a partir de fevereiro de 2021, não recebeu os boletos para pagamento e, em maio de 2021, foi acionada para assinar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, tendo sido surpreendida que exista um saldo devedor de R\$ 18.000,00. Diz que o valor do débito evoluiu e que o saldo devedor passou a ser R\$ 34.073,00, o que julga abusivo. Discorre sobre a falha na prestação de

serviços e a perda de uma chance. Dos fatos lhe decorreram danos materiais e morais. Pugna pela concessão de gratuidade processual. Ao final, requer a rescisão do contrato por culpa da ré e a condenação desta a pagar-lhe indenização por danos materiais de R\$ 4.820,00 e R\$ 50.000,00, a título de danos morais.

A ação foi julgada parcialmente procedente, nos termos da sentença de fls. 299/304, declarada a fls. 311, para condenar a ré à devolução de 75% dos valores desembolsados pela parte autora (fls. 284/285), corrigidos monetariamente, desde os desembolsos, pela tabela prática do TJSP, desde cada desembolso, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a contar do trânsito em julgado. E, em razão da sucumbência recíproca, condenou cada parte ao pagamento de metade das custas e despesas processuais. Arcará a ré com o pagamento dos honorários advocatícios do patrono da autora, que arbitro em 15% sobre o valor da condenação e a autora com o pagamento dos honorários advocatícios do patrono da ré, que arbitro em 10% sobre a diferença entre o valor da causa e o valor da condenação, vedada a compensação e observada a gratuidade concedida ao autor.

Apela a ré, observando que o contrato foi firmado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, que trata da porcentagem de retenção dos valores pagos; e, que o empreendimento está regido pelo patrimônio de afetação, tendo sido a autora cientificada sobre esse aspecto. Embora a sentença reconheça esses dois pontos, deixou de aplicá-los na prática. Pois o § 5º do art. 67-A da Lei em referência autoriza que as partes compactuem cláusula penal de retenção de até 50% dos valores pagos pelos adquirentes no momento da rescisão. Como o contrato previu a pena convencional de 50% das quantias pagas, e a autora efetuou o pagamento de R\$ 5.760,97, faz jus ao recebimento de R\$ 2.880,48. E, estando o empreendimento submetido ao Patrimônio de Afetação, a devolução somente pode ser realizada 30 dias da expedição do certificado de conclusão da obra (habite-se) ou em até 30 dias a contar

da revenda da unidade, o que ocorrer antes. E, como a rescisão ocorreu por culpa da autora, perde-se a comissão de corretagem. Ao fim, salienta haver sido a autora quem deu causa à rescisão, não aceitando a devolução dos valores nos termos do contrato, motivo pelo qual deve ela arcar com os ônus sucumbenciais. Pede a reforma da sentença em sua integralidade.

Efetuada o preparo, o recurso foi processado e contrariado.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A relação jurídica travada entre as partes é tipicamente de consumo, porquanto o objeto da demanda é a rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, enquadrando-se as partes no conceito de consumidor e de fornecedor.

Possível, portanto, a resolução da avença por iniciativa da adquirente, nos termos das Súmulas 01, 02, 03 deste TJSP, e da Súmula 543/STJ.

“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.”

“Súmula 543 do 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”

Dada a possibilidade de o consumidor pleitear a rescisão contratual e a imediata devolução de parte dos valores pagos, irrefutável a abusividade da cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas quitadas, ou que imponha elevado percentual para tanto, ou, ainda, que condicione a forma de devolução, já que, evidentemente, colocam o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC).

A cláusula 8.3, atinente à rescisão do contrato por iniciativa dos compradores, se aplicada de forma integral como pretende a apelante, caracterizaria nítido desequilíbrio contratual, em manifesto prejuízo à compradora. Basta simples leitura para constatar a onerosidade excessiva respectiva:

(8.3) Se o (a,s) PROMITENTE(S) optar(em) pela rescisão do contrato, o (a,s) PROMISSÁRIOS(S) receberá (ão), em devolução, parte do preço do imóvel pactuado no item 5 deste QUADRO RESUMO, até então pago ao (à,s) PROMITENTE(S), corrigido monetariamente na forma, prazo e condições deste contrato, deduzidas por compensação limitada ao valor efetivamente pago (...) (ii) da pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas ao (à,s) PROMITENTE(S) com a rescisão deste compromisso, a que não deu(ram) causa (...).”

O contrato foi firmado em 14/02/2020, sob a vigência da Lei n. 13.786/2018, que incluiu o art. 32-A na Lei n. 6.766/1979, com a seguinte redação:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote”.

Malgrado celebrado sob a égide da Lei do Distrato (13.786/2018), o contrato segue tutelado pelo Código de Defesa do Consumidor, e a cláusula penal pactuada, como já dito, é manifestamente abusiva.

Fosse aplicada referida cláusula, em sua literalidade, o abatimento do valor das prestações pagas pela autora-apelada não ensejaria o retorno das partes ao *status quo ante*, acarretando o enriquecimento sem causa da apelante, pois a restituição dos valores pagos pela autora seria ínfima.

Logo, deve ser mantida a sentença nesse ponto, tanto mais porque o art. 413 do Código Civil permite a redução equitativa

da penalidade, se o seu montante for manifestamente excessivo.

No que se refere à devolução dos valores, restou estabelecido na sentença que o pagamento deve ocorrer em 30 (trinta) dias da expedição do habite-se, conforme art. 67, § 5º, da Lei n. 4.591/64, ou imediatamente, caso já expedido documento ou equivalente.

Houve, portanto, observância do patrimônio de afetação, não se justificando seja a devolução condicionada à veda da unidade a terceiro.

Assim, caso já expedido o habite-se, ou documento equivalente, o montante deverá ser devolvido de forma imediata, sob pena de colocar o consumidor em situação de manifesta desvantagem.

Fica, portanto, mantida a sentença monocrática, com majoração da verba honorária do apelante para 20% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao apelo.

RAMON MATEO JUNIOR

Relator