



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1075681-13.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda, é a parte recorrida Marcio Soares da Silva.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 24072

Apelação nº: 1075681-13.2024.8.26.0100

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São Paulo

Foro de origem: Foro Central Cível

Vara de origem: 30ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Priscilla Bittar Neves Netto

Recorrente: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda

Recorrido(a): Marcio Soares da Silva

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Distrato por iniciativa da parte adquirente. Resilição Contratual. Peculiaridades. Recurso interposto EXCLUSIVAMENTE pela incorporadora. Direito de retenção estipulado em percentual sobre o valor pago (restituição de 80% dos valores recebidos a título de preço). Montante suficiente à reparação das despesas presumidamente assumidas pela incorporadora. Pretendido pagamento de multa. Abusividade. Precedentes da Câmara. Fixação de INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO. Descabimento. Terreno desprovido de edificação. Precedentes. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 193/197, que julgou procedente em parte o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na rescisão de compromisso de compra e venda firmado entre os litigantes, com enfoque no dever de repetição e na aferição de percentuais de retenção devidos à incorporadora.

Após contraditório, foi prolatada a r. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante ao exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda proposta por MÁRCIO SOARES DA SILVA em face de MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para declarar a rescisão contratual e condenar a requerida a restituir o montante de 80% dos valores pagos, excluindo-se comissão de corretagem e encargos administrativos (IPTU, contribuição ao fundo de transporte, clube SLIM e taxa de conservação), em parcela única, corrigidos desde o desembolso e acrescidos de juros a partir do trânsito em julgado. Em consequência, Julgo Extinto o processo na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Considerando a sucumbência, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, assim como honorários advocatícios de sucumbência em 15% do valor da condenação, nos termos do art. 86, parágrafo segundo do CPC".

No presente instante, inconformada, a parte recorrente defende que: i) a corretagem, IPTU, taxas e contribuições do loteamento foram afastadas da devolução; ii) a lei de distrato foi equivocadamente não aplicada pela origem; iii) é devida a taxa de fruição por força de lei; iv) cláusula penal e despesas administrativas devem ser deduzidas; v) a sucumbência comporta reversão.

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 200/217).

Contrarrazões em fls. 231/243, em que defende a parte recorrida que: i) o

CDC deve ser considerado; ii) a aplicação de eventual cláusula penal deve observar as peculiaridades do caso concreto; iii) no que tange à taxa de fruição, não faz qualquer sentido sua aplicação visto que não houve a ocupação do lote.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui

motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

'Decorre dos documentos juntados e da narrativa da inicial que a rescisão contratual tem por fundamento razões econômicas não sendo possível imputar à parte requerida qualquer responsabilidade. Por outro lado, é certo que, ainda que

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inadimplente, pode o consumidor rescindir o contrato de compromisso de compra e venda, reavendo quantias pagas, mas não de forma integral. Nesse sentido é a Súmula nº 1 do TJSP: "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". Assim como a 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". No caso, o contrato foi celebrado aos 30/01/2019, de modo que se aplica o regramento da Lei nº 13.786/18, que introduziu na Lei nº 6.766/79, o art. 32-A. Consta nos autos que o contrato firmado entre as partes estabelece, nas condições para eventual rescisão contratual (fl. 28), a forma de cálculo do valor a ser retido pela ré em caso de rescisão por culpa do comprador, determinando-lhe a restituição dos valores pagos, deduzidos: (i) 0,5% do valor total do contrato corrigido pelo IGPM por mês de ocupação ou fruição do lote, contados desta data até a data da rescisão; (ii) 10% do valor total do contrato, atualizado pela variação positiva do IGPM, como indenização da vendedora pelas despesas operacionais da venda; (iii) encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo comprador, (iv) débitos vencidos de IPTU e das taxas previstas nos regulamentos do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

loteamento, acrescidos de multa, juros e correção monetária decorrentes do atraso no pagamento e (v) comissão de corretagem. No tocante à taxa de fruição, entendo que deve ser afastada, porquanto o objeto contratual é um lote sobre o qual não há nenhuma construção, ou seja, sequer havia imóvel para que a parte autora utilizasse. No mesmo sentido, deve ser afastada a imposição da multa de 10% sobre o valor atualizado do contrato. Embora tenha sido reproduzida nos exatos termos do inciso II o art. 32-A da Lei 6.766/1979, no caso concreto, não pode prevalecer, máxime porque o art. 51, IV, do CDC proíbe a estipulação de condições "consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade". A incidência do percentual de 10% sobre o valor do contrato geraria situação excessivamente onerosa ao consumidor desistente. Nesse sentido, inclusive, já decidiu este E. TJSP: "CONTRATO - Compromisso de compra e venda - Resilição - Desistência - Retenção parcial dos valores desembolsados Súmula 543, do STJ Inaplicabilidade da cláusula penal prevista no contrato, por ser nitidamente abusiva Possibilidade de redução Art. 413 do CC Art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/79 (incluído pela Lei nº 13.786/18) que prevê somente o limite do montante que pode ser objeto de desconto Retenção de 20% do valor desembolsado pelo compromissário comprador que se revela adequada, estando em consonância com o entendimento desta Câmara Recurso provido em parte." (TJSP; Apelação Cível 1094768-28.2019.8.26.0100; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/07/2020;

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Data de Registro: 13/07/2020). Dessa forma, devida a devolução de 80% dos valores pagos, excluídos aqueles decorrentes de corretagem, IPTU, taxas e contribuições do loteamento, consoante declarado na própria inicial (fls. 02). Assinalo que os juros de mora devem ser computados a partir do trânsito em Julgado".

Em complemento, registre-se que, "IPTU, taxas e contribuições do loteamento" já foram excluídos do dever de devolução, de forma que **ausente interesse recursal quanto a estes tópicos.**

Quanto ao direito de retenção de valores pela incorporadora, **correta** está a r. sentença de primeiro grau, notadamente considerando os custos assumidos, tendo expectativa frustrada de rateio de despesas, débitos com administração e outros gastos a compensar.

A respeito da plausibilidade desta parcial retenção, enuncia a súmula 1 do E.TJSP:

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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Pois bem, uma vez enfatizada a legalidade da estipulação do direito de retenção é de se alcançar o *quantum* justo a ser retido por perdas e danos (que ademais não pode fugir da linha do razoável, a ponto de configurar abusividade e suscitar sua cassação - art. 51, IV do CDC), fixação que tomou como norte precedentes deste E. TJSP para sua aferição, Tribunal que aponta como equânime a retenção em **20% sobre o valor adiantado em reiteradas ocasiões:**

"Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Sentença que determinou a restituição de 20% dos valores pagos. Recurso da ré para aplicação da Lei nº 13.786/2018 ou majoração do percentual de retenção. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. **Retenção de 20%. Patamar aplicado em consonância com a jurisprudência deste colegiado, a atender com o objetivo de cobrir despesas administrativas de publicidade e formalização de contrato.** Percentual mantido. Ônus da Sucumbência. Manutenção. Ré que deu causa ao ajuizamento da demanda. Sentença confirmada. Recurso desprovido."

(TJSP; Apelação Cível 1040106-94.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020; Data de Registro: 05/02/2020) (**grifei**)

"CONTRATO – Compra e venda - Imóvel – **Desistência do contrato – Questão incontroversa – Retenção de valores**

como meio de saldar as despesas e perdas sofridas pela ré - Verba limitada a 20% dos valores quitados – Preservação - Majoração dependente da prova de prejuízos extraordinários aos normalmente esperados neste tipo de negócio, cujo ônus não se desincumbiu a apelante (art. 373, II, do CPC) - Inovações trazidas pela Lei 13.786/2018 não aplicáveis ao caso concreto, por ser o contrato anterior à alteração legislativa – Taxa de fruição – Terreno sem edificação – Impossibilidade de exploração econômica imediata - Taxa indevida – Precedentes – Desconto da corretagem – Impossibilidade – Ausência, na espécie, da exigência estabelecida pelo C. STJ (Temas 938-939) – Insurgência com relação ao termo inicial do juros de mora - Julgamento de recurso repetitivo (REsp 1740911/DF – Tema Repetitivo 1002) – Tese firmada para que os juros de mora, nos contratos anteriores à Lei 13.786/2018, incidam a partir do trânsito em julgado da decisão – Sentença reformada nesta última parte – Recurso parcialmente provido*

(TJSP; Apelação Cível 1036810-14.2019.8.26.0576; Relator (a): Maia da Rocha; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2021; Data de Registro: 24/06/2021)

Com essa premissa em mente e **sabedor** que, na espécie, foi prestigiada retenção em percentual idêntico ao habitualmente estipulado por esse colegiado (20% sobre os valores pagos), fica DESPROVIDO o apelo nesse cerne.

Em sequência, toma-se por descabida e temerária a pretensão da parte

recorrente em receber multa contratual (cláusula penal) para fins de compensação por supostos prejuízos.

Ora, ainda que no bojo contratual conste a incidência critérios para o caso de rescisão por inadimplemento do comprador, extrai-se que referidos percentuais são abusivos, tanto mais por destoarem do entendimento jurisprudencial construído a respeito do tema e por terem sido tais cláusulas redigidas pela incorporadora em prestígio aos seus próprios interesses e em presumido detrimento ao público consumidor vulnerável: patente que a retenção consagrada já se presta a esse mister.

E nem tente se socorrer a parte recorrente da aplicação da lei do distrato, que prevê um "teto" e uma "possibilidade" e não um dever de aplicação de um percentual cerrado.

Por fim, no tocante ao pedido de arbitramento de taxa de fruição/ocupação do bem, esse não merece prosperar, uma vez que o bem comercializado figura desprovido de qualquer tipo de edificação efetivamente ocupada pela parte adquirente.

Isso sem contar que o percentual de retenção "como um todo", se amolda ao tanto habitualmente estabelecido para fins de perdas e danos em contextos símiles ao presente.

DESPROVIDO o apelo sob tais fundamentos.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração de 15 para 20% sobre o valor da condenação.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)