



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000446431

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001838-76.2024.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que são apelantes EVANILDO PERPETUO GONÇALVES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e MIRIAN CRISTINA BUENO DA SILVA FERREIRA, (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte 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, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001838-76.2024.8.26.0306

Apelantes: Evanildo Perpetuo Gonçalves Ferreira e Mirian Cristina Bueno da Silva Ferreira,

Apelado: Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda

MM. Juíza de Direito: CAROLINA CASTRO ANDRADE SILVA

Comarca de José Bonifácio - Foro de José Bonifácio - 1ª Vara

Voto nº 6071

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. CONTRATO ANTERIOR À LEI nº 13.786/2018.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Irresignações dos Apelantes a) quanto à aplicação do Código de Defesa do Consumidor, de forma que a retenção pela Vendedora seria no percentual de 10%, ou, no máximo, 20% sobre o valor adimplido; e b) quanto ao fato de que teriam se sagrado vencedores em maior parte na demanda, de forma que a sucumbência majoritária deveria ser em desfavor da Ré.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate a rescisão contratual de compromisso de compra e venda, anterior à Lei nº 13.786/2018 por iniciativa (culpa) dos compradores/Autores. 4. Debate formulado pelos Autores exclusivamente quanto ao percentual de retenção dos valores pela Ré. 5. Contrato firmado em 2009 (Inaplicabilidade de Lei nº 13.786/2018. 6. Retenção de valores pela Requerida que deve se limitar, dentre outras determinações de descontos pela r. sentença, ao percentual de 20% dos valores adimplidos pelos Compradores, conforme precedentes deste E. TJSP em casos análogos. 7. Sucumbência recíproca das partes mantida nos termos firmados pelo Juízo a quo, tendo em vista que, não obstante terem sido acolhidos em maior parte os pedidos autorais, não se pode olvidar que os próprios Autores deram causa ao rompimento do pacto havido entre as partes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Tese de Julgamento: “Em observância aos Princípios da



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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 suficiente para custear eventuais despesas inerentes ao contrato havidas pela vendedora”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 185/189 que julgou procedente em parte Ação de Rescisão Contratual ajuizada por Evanildo Perpétuo Gonçalves Ferreira e Mirian Cristina Bueno da Silva Ferreira, ora Apelantes, contra Terra Nostra Empreendimentos Imobiliários LTDA, ora Apelada, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, confirmando a tutela de urgência concedida, para declarar rescindido o contrato de compra e venda entre as partes na data da citação e, por consequência, condenar a ré a restituir aos autores, de uma só vez, o equivalente a 75% das prestações pagas pelo imóvel, com correção monetária desde o desembolso, pela Tabela Prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo até agosto/2024 e com base no IPCA-E a partir de setembro/2024, e juros de mora a contar do trânsito em julgado, no patamar de 1% ao mês até agosto/2024 e com base na Taxa Selic deduzida do IPCA-E a partir de setembro/2024; Em virtude da sucumbência recíproca em igual proporção (art. 86, caput, do CPC), cada parte deverá pagar suas próprias custas e despesas processuais (art. 82 do CPC), bem como honorários advocatícios no equivalente a 10% do valor da condenação (art. 85, §2º, do CPC), respeitado o mínimo de 1 salário-mínimo vigente nesta data (art. 85, §8º-A, do CPC), observada a condição suspensiva de exigibilidade decorrente da gratuidade de justiça concedida aos autores (art. 98, §3º, do CPC) e vedada a compensação (art. 86, §14, do CPC)*”.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Em suas razões de apelação (e-fls. 192/208), insurge-se a parte autora, sustentando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, de forma que a retenção pela Vendedora seria no percentual de 10% sobre o valor adimplido, ou, no máximo, no percentual de 20% sobre o valor adimplido. Salaria que a sucumbência deveria ser firmada majoritariamente em desfavor da Ré, tendo em vista que os Apelantes teriam se sagrado vencedores na maior parte da demanda. Requerem, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 212/221)
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 os Autores alegaram que celebraram contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano com a Requerida, todavia, pretendem a rescisão pela impossibilidade de continuar arcando com as parcelas. Pretenderam a abstenção de inscrição de seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito, bem como a suspensão da exigibilidade das prestações e, ao final, a rescisão contratual com a devolução de 90% dos valores pagos.

Citada, a Ré afirmou a necessidade de fixar a retenção no percentual de 25% dos valores pagos e tributos incidentes sobre o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Cinge-se a presente controvérsia exclusivamente quanto ao debate suscitado pelos Apelantes quanto ao percentual total a ser retido pela Ré em virtude da rescisão por eles pretendida, bem como a quem caberia o pagamento da sucumbência majoritária da demanda, pois, em seu entendimento, teriam se sagrado vencedores em maior parte.

Pois bem, compulsados os elementos constantes dos autos, razão assiste em parte aos Apelantes, tão somente na pretensão de redução da retenção ao percentual de 20% dos valores adimplidos durante o contrato, mantendo-se integralmente as demais determinações da r. sentença apelada.

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

Ademais, “*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 nº 03, E. TJSP).

Por sua vez, 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*”



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Inicialmente, destaque-se que o contrato foi avençado em 2009, de forma que não são aplicáveis ao caso concreto as regras dispostas no art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, a qual entrou em vigor tão somente em 27/12/2018.

Destarte, no que diz respeito ao percentual de valores a serem retidos pela Requerida, não se pode olvidar que *“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”* (art. 413, Código Civil).

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.

Veja-se:

*“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Rescisão por desistência do comprador. Sentença de procedência que determinou a restituição de 90% dos valores pagos. Inconformismo do réu. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Contrato firmado já na vigência da Lei nº 13.786/2018. Aplicabilidade. **Pedido de retenção de 10% sobre o valor***

total do contrato a título de cláusula penal. Aplicação que geraria retenção de, aproximadamente, 30,5% dos valores pagos. Abusividade. Majoração da retenção para 20% dos valores pagos que se mostra adequada. Precedentes. Indenização pela fruição do imóvel. Não cabimento. Posse precária. Incabível indenização pelo período de ocupação do imóvel por se tratar de loteamento de terreno sem edificação, em que o adquirente não fruiu da posse. Precedentes. Apelo parcialmente provido” (Ap. Cív. nº 1000818-50.2022.8.26.0458; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 27/03/2024) (grifos nossos).

Finalmente, no que diz respeito à sucumbência debatida pelos Autores, razão não assiste a eles.

Neste sentido, verifico que a sucumbência recíproca das partes deve ser mantida nos termos firmados pelo Juízo *a quo*, tendo em vista que, não obstante terem sido acolhidos em maior parte os pedidos autorais, não se pode olvidar que os próprios Autores deram causa ao rompimento do pacto havido entre as partes, devendo ser considerado, também, o princípio da causalidade na espécie.

Assim, mantidas integralmente as demais determinações, **REFORMO EM PARTE** a r. sentença tão somente para alterar o percentual de retenção pela Requerida dos valores adimplidos pelos Adquirentes a 20%, e não mais 25%, nos termos da fundamentação.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

advocatícios arbitrados em favor dos patronos da parte adversa, ora mantidos nos percentuais e valores estabelecidos pelo Juízo *a quo*, tendo em vista a observância ao Tema 1.059 do C. STJ.

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 questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora