



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447594

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000947-29.2023.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante CEFAG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., são apelados VALDEI SILVA SOUSA e ADILZA PEREIRA MATOS.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível: 1000947-29.2023.8.26.0229

Apelante: Cefag Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Apelado: Valdei Silva Sousa e outro

Comarca: 3ª Vara Cível de Hortolândia

Magistrada: Dra. Marta Brandão Pistelli

Voto nº 6.204

Apelação - Ação rescisória de compra e venda de imóvel - Sentença de parcial procedência - Insurgência da ré para que a restituição se dê de forma parcelada -

Mérito - Relação jurídica de consumo - A restituição de forma parcelada impõe desvantagem excessiva ao consumidor - Prática vedada pelo artigo 51, IV, do CDC - **Restituição de valores em parcela única é necessária para evitar desvantagem excessiva ao consumidor e, de outro lado, não inviabilizará o exercício empresarial** -

Sentença mantida - Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação, tempestiva e preparada¹, interposta contra sentença² que julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato e condenar a ré a devolução de 80% dos valores pagos pelo comprador, autorizada a retenção de 20% (vinte por cento), que deverão ser pagos em parcela única. Em razão da sucumbência parcial, condenou as partes ao pagamento das custas e despesas processuais em 50% cada, e honorários advocatícios fixados em R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) para ambas as partes.

¹ Fls. 185/186

² Fls. 174/177

Apelou a ré³ sustentando a legalidade do contrato firmado em julho de 2019, em data posterior à lei 13.786/2018, que autoriza, no artigo 32-A, a devolução de forma parcelada. Destacou que a Sumula 2 do E. TJSP, seria anterior à nova Lei do Distrato. Pugnou, assim, pelo provimento do recurso para autorizar a restituição de forma parcelada.

O apelado apresentou contrarrazões⁴, pelo desprovimento do recurso.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. A presente decisão procura se pautar no princípio da linguagem mais acessível ao cidadão, em louvor ao projeto PROPAGAR⁵ promovido pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que tem como objetivo aproximar o Judiciário da sociedade, bem como em obediência a regulamentação dada pela lei 13.460/17, que dispõe sobre a proteção e defesa dos direitos do usuário dos serviços públicos da administração pública, cujo artigo 5º, inciso XIV, disciplina a *“utilização de linguagem e compreensível evitando o uso de siglas, jargões e estrangeirismos”*. **Aliás, direcionamento este que recentemente foi encampado pelo nosso Egrégio TJSP ao aderir ao Pacto Nacional do Judiciário pela linguagem simples, em parceria com o Augusto STF e o mesmo CNJ, publicado no site do TJSP⁶ em 17/01/24.**

2. Trata-se de recurso de apelação interposto com a finalidade de reforma da sentença para que a restituição dos valores ocorra em parcela única.

³ Fls. 180/184

⁴ Fls. 191/195

⁵ <https://www.cnj.jus.br/propagar-tjba-apresenta-medidas-concretas-para-uso-de-linguagem-simples-na-justica/>

⁶ <https://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=96050&pagina=1>

De início, a relação jurídica existente entre as partes é de consumo a teor dos artigos 2º e 3º da lei nº 8078/90, **de modo que a restituição de forma parcelada impõe desvantagem excessiva ao comprador**, porquanto priva o consumidor do acesso ao valor a ser restituídos por considerável período, prática vedada pelo teor do artigo 51, IV, do CDC⁷.

Salienta-se que o montante a ser restituído correspondente a 80% do total dos valores pagos (R\$40.774,00), o que representa quantia significativa quantia para o consumidor, mas de baixa expressividade e que não inviabilizará a ré do exercício de sua atividade empresarial.

Neste mesmo sentido é o recente acórdão desta Colenda 2ª Câmara de Direito Privado. Saber:

"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO ADQUIRENTE. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 9.514/97 - [...] **CONTRATO FIRMADO APÓS A LEI DO DISTRATO - CONFLITO APARENTE DE NORMAS - APLICAÇÃO DO CRITÉRIO DA ESPECIALIDADE - PREVALÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR** - A Lei nº 13.786/2018, ao não revogar expressamente a Lei nº 8.078/90, não se sobrepõe a esta, de acordo com disposição expressa do artigo 2º, §2º, do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942, (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) - PERCENTUAL DE RETENÇÃO - O consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas - Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça. De modo a trazer razoabilidade e equilíbrio entre as partes, bem como atender aos parâmetros adotados por esta Câmara em casos análogos, deve-se fixar o percentual em 20%, a título de retenção das quantias já pagas, pois tal montante se mostra suficiente para cobrir os custos administrativos e fiscais despendidos com a formalização da avença, não havendo que se falar, assim, em qualquer outro tipo de compensação - CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE

⁷ "Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

MORA - Em caso de rescisão contratual por iniciativa do consumidor, a respeito da quantia a ser devolvida, a correção monetária é devida a partir de cada desembolso e os juros de mora correm a partir do trânsito em julgado. [...] **DEVOLUÇÃO DO RESTANTE EM PARCELA ÚNICA - Descontado o valor referente ao percentual de retenção e da comissão de corretagem, o restante deve ser devolvido à requerida em parcela única, conforme reiterada jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça.** ÔNUS SUCUMBENCIAL - Diante da sucumbência mínima da autora, deverá a requerida arcar, de forma exclusiva, com o ônus da sucumbência, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.⁸ (destaquei)

3. É o caso, portanto, de manutenção da sentença prolatada. E na linha do entendimento do Tema 1.059 do Egrégio Superior Tribunal de Justiça⁹, faz o procurador da parte autora “jus” a honorários recursais, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, que **eleva para o total de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).**

4. Ficam as partes advertidas de que a oposição de declaratórios considerados protelatórios poderá ser apenada na forma do § 2º do art. 1.026 do CPC.

5. Consideram-se, desde logo, prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais, implícita ou explicitamente, influentes na elaboração deste voto.

⁸ TJSP; Apelação Cível 1006876-90.2021.8.26.0624; **Rel. Fernando Marcondes**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025

⁹ Tema 1.059 - STJ: “A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação”.

Na hipótese de, em que pese este prévio prequestionamento, serem opostos embargos de declaração ao acórdão, seu julgamento se dará necessariamente em ambiente virtual, ou porque nessa classe recursal não cabe sustentação oral, nos termos do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça¹⁰, ou tendo em vista o estatuído na Recomendação nº 132, de 09/09/2022 do Conselho Nacional de Justiça, e Resolução nº 549/2011, com alterações da Resolução nº 903/2023, com efeitos não atingidos na liminar concedida no PCA que tramita no CNJ, em quaisquer hipóteses facultando-se o envio de memoriais pelos interessados, portanto sem qualquer prejuízo para as partes. A isso, também, se acrescenta a motivação contida no REsp nº 1.995.565-SP, de Relatoria Ministra Nancy Andrighi (DJe de 24/11/2022), dando-se, portanto, eficácia ao COMUNICADO nº 87/2024 do Egrégio TJSP; ou quer seja porque os julgamentos presenciais cabem apenas nas hipóteses legais e as partes, de modo tempestivo, requeiram sustentação oral, que não se justifica nesse caso à luz, inclusive, dos artigos 4º e 6º do CPC.

6. Ante o exposto, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS
Relatora

¹⁰ Art. 146. (...) § 4º Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.