



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0001024574

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº [REDACTED] da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED] é apelado IN PARQUE BELÉM PACAEMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores [REDACTED]

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.

[REDACTED]
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 21/47079

Apelação Cível nº [REDACTED]

Comarca: São Paulo

Juiz de 1º Instância: [REDACTED]

Apelante: [REDACTED]

Apelado: In Parque Belém Pacaembu Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Apelação – Compra e venda – Rescisão de Contrato cc Reembolso de valores – Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor – Retorno das partes ao 'status quo ante' – Inexistência de culpa da vendedora pela rescisão do negócio – Súmulas 1 e 2 deste E. Tribunal – Análise do caso concreto – Direito de retenção de 25% sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais – Percentual máximo de retenção consoante entendimento do E. STJ – Recurso parcialmente provido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido da Ação de Rescisão de Contrato cc Restituição de Valores, proposta pelo comprador em face da vendedora.

O Autor apelou, argumentando em síntese, que faz jus à restituição dos valores pagos no percentual requerido na inicial (80%). A condenação para devolução de apenas 50% da quantia paga configura prática abusiva. Aduz que ao caso são aplicadas as regras da legislação consumerista. Pede a reforma da sentença nesse ponto tão somente.

Contrarrrazões apresentadas.

Recebo a apelação nos seus regulares efeitos.

É o Relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A ação foi ajuizada pelo promitente comprador para resolução de compromisso de venda de imóvel, com pedido de restituição de 80% das quantias pagas, aduzindo impossibilidade de continuar arcando com as prestações.

O d. Magistrado *a quo* julgou a ação procedente em parte, para rescindir o contrato e condenar a Ré a devolver ao Autor 50% dos valores pagos.

No tocante ao pleito de rescisão, conforme remansosa jurisprudência, inclusive súmula desta Corte, é faculdade do comprador rescindir o compromisso de compra e venda, ainda que se encontre inadimplente.

Os documentos que instruíram o feito comprovam que a rescisão se deu a pedido do Autor, de modo que é devida a retenção de valores em favor da Ré.

Em que pese isso, convém ressaltar que em havendo a intenção de rescisão do contrato por vontade do Autor, e lembrando que a natureza da relação entre as partes é consumerista, possível analisar a validade das cláusulas contratuais à luz das regras do CDC, invalidando as disposições que as contrariem.

Dessa forma, o reiterado entendimento deste E. Tribunal em hipóteses análogas, é de que seja autorizada retenção de percentual para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cobrir as despesas administrativas, sendo que, na resolução do contrato, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, como dispõe a Súmula nº 1 desta C. Corte:

“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.”

Acerca do percentual de retenção, a Ré requereu na defesa fosse aplicado ao caso a nova Lei de Distratos, pleito acolhido e que serviu de fundamento para a sentença.

O contrato em questão foi firmado em junho de 2019 (fls. 51), portanto a Lei nº 13.786/18 deve ser observada no caso, vez que a avença foi celebrada entre as partes já sob sua vigência.

Embora a Lei nº 13.786/18 autorize retenção de até 50% dos valores pagos, anoto que o STJ consolidou seu entendimento de que a denúncia de compromisso de compra e venda justifica a perda *entre 10 e 25%* do valor pagos, sob pena de violação da proibição de abusividade (CDC 51 IV):

“3. O percentual de retenção estabelecido pelo acórdão recorrido em 20% dos valores pagos, não destoa da atual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, sendo que a fixação desse percentual foi analisada de acordo com as peculiaridades do caso concreto, não sendo viável a sua revisão nesta instância extraordinária, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ” (AgInt no AREsp 952.241/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 22.11.2016 pela 3ª T.).

Mais recentemente, o STJ consignou que:

DIREITO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COLETIVA DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VÍNCULO CONTRATUAL. EXTINÇÃO. CULPA. COMPRADOR. PARCELAS PAGAS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABRANGÊNCIA.

- 1. Cuida-se, na origem, de ação coletiva de consumo por meio da qual se questiona a abusividade de cláusula que estabelece a retenção de valores entre 50 e 70% do montante pago pelo adquirente na hipótese de extinção do contrato de aquisição de unidades imobiliárias, em virtude da culpa do consumidor.*
- 2. Recurso especial interposto em: 18/12/2018; concluso ao gabinete em: 13/08/2019. Julgamento: CPC/15.*
- 3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) no*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rompimento do vínculo contratual por rescisão unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor; e b) o percentual de retenção abrange as despesas com a comissão de corretagem.

4. Segundo a orientação mais atual da Segunda Seção, nos contratos firmados antes da Lei 13.786/2018, o percentual de retenção pela extinção do vínculo contratual de compra e venda de imóveis por culpa do consumidor é de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas, adequado e suficiente para indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor, independentemente das circunstâncias de cada hipótese concreta. Precedente.

5. Referido percentual possui natureza indenizatória e cominatória, de forma que abrange, portanto, de uma só vez, todos os valores que devem ser ressarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor e, ainda, um reforço da garantia de que o pacto deve ser cumprido em sua integralidade.

6. Ainda que, conforme tese repetitiva (Tema 938/STJ, REsp 1.599.511/SP) seja válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, referido pagamento é despesa administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador.

7. Recurso especial conhecido e provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 1.820.330 - SP (2019/0170069-0), RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI)

Dito isso, entendo que o percentual de retenção deve ser fixado no patamar máximo (25% dos valores pagos), consoante entendimento do E. STJ, e já observadas as disposições da Lei nº 13.786/18, assistindo parcial razão ao Apelante.

Nesse sentido é o entendimento deste E. Tribunal:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – RESCISÃO – RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS – Parcial Procedência - Impossibilidade econômica superveniente do adquirente em arcar com as prestações ajustadas – Ausência de demonstração de culpa da vendedora – Rescisão decretada – Taxa de retenção mantida em 25% dos valores pagos, para evitar enriquecimento indevido – Afastamento da taxa de ocupação, face à ausência de edificação no lote – Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível 1048526-72.2018.8.26.0576; Relator: Moreira Viegas; 5ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16/10/2019)

Convém observar quanto à devolução dos valores pagos, que deve se operar de uma só vez, não se sujeitando a forma de parcelamento prevista para aquisição, conforme Súmula nº 2 deste



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Egrégio Tribunal de Justiça:

“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.”

Destarte, a sentença merece reforma para fixar como percentual de retenção 25% dos valores pagos.

Diante da sucumbência maior da parte Autora ficam mantidas as verbas de sucumbência fixadas em sentença.

Isto posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso.**


Relator