



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1012510 [REDACTED] Procedimento Comum Cível  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro  
Requerente: [REDACTED]  
Requerido: SPE Itapevi Empreendimentos Imobiliários Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a) [REDACTED]

Vistos,

[REDACTED] ajuizou ação de conhecimento em face de SPE [REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Ltda, ambos devidamente qualificados, aduzindo, no necessário, que formalizou com a requerida um contrato de compra e venda de um imóvel denominado lote n. 12, da Quadra A1, do "Loteamento [REDACTED]" pelo valor de R\$ 74.017,95, já tendo realizado o pagamento de R\$ 105.299,47. Ocorre que, por questões financeiras, não tem mais interesse em continuar efetuando o pagamento das parcelas inerentes ao contrato. Não tendo alternativa, notificou a ré, solicitando a devolução dos valores, mas ela, por sua vez, manteve-se inerte. Em razão dos fatos, requereu por tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas, e, no mérito, a procedência dos pedidos para que seja declarada a rescisão do contrato firmado, com a consequente devolução de 80% da totalidade dos valores desembolsados. Juntou documentos às fls. 20/60.

Gratuidade conferida às fls. 78/79, ocasião em que foi deferida a tutela provisória.

Regularmente citada, a parte requerida contestou a ação às fls. 103/120, esclarecendo, inicialmente, que o valor apontado pelo autor era para pagamento à vista, de modo que o valor para pagamento a prazo é de R\$ 132.531,90, além de que o autor está inadimplente desde 5/2021. No mérito, concorda com o pedido de rescisão contratual, mas sustenta a validade de cláusula penal compensatória, que fixa o percentual de 10% do valor atualizado do contrato. Sustenta, ainda, a legitimidade das demais retenções previstas no contrato, inclusive taxa de fruição e débitos do imóvel, requerendo, ainda, a devolução parcelada. Juntou documentos às fls. 121/132.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

Réplica às fls. 136/157.

Agravo de instrumento contra o qual foi negado provimento (fls. 159/162).

**É O RELATÓRIO.  
FUNDAMENTO E DECIDO.**

Os fatos estão demonstrados documentalmente, sendo desnecessária a produção de provas em audiência, razão pela qual passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A ação é **procedente**.

Na hipótese, a relação jurídica, consubstanciada em “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, referente ao Lote nº 12 da Quadra A1, do [REDACTED] firmado entre as partes (fls. 28/55), assim como os valores já quitados (fls. 156/58), não foram objetos de controvérsia.

A discussão remanesce no que diz respeito ao *quantum* a ser restituído em face do desfazimento do contrato; e essa discussão passa por atribuir a responsabilidade pela rescisão.

De proêmio, cumpre destacar que o contrato firmado entre as partes é datado de 28/05/2012, ou seja, anterior à vigência da Lei n. 13.786, de 27 de dezembro DE 2018, que promoveu alterações nas Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, de modo que não lhe são aplicáveis as novas disposições.

"EMENTA: COMPROMISSO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA COMPRADOR. **IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786 /2018.** APLICAÇÃO DO TEMA 1 DO TJSP E SÚMULA 543 STJ. RETENÇÃO RAZOÁVEL DE 20% DOS VALORES PAGOS. Art. 67-A e seu § 5º da Lei 4.591 /64, introduzido pela Lei 13.786 /2018, em face do seu ***caráter material, somente poderá atingir contratos celebrados a partir da sua entrada em vigor (28/12/2018)***. (...) (TJ-SP - RI: 10418018620188260602 SP 1041801-86.2018.8.26.0602, Relator: Carlos Alberto Maluf, Data de Julgamento: 29/10/2020, 1ª Turma, Data de Publicação: 29/10/2020)."

No mais, tem-se que o pedido de rescisão contratual é um direito do comprador, ainda que ele esteja inadimplente, a teor do que dispõe a Súmula nº 1 do E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Portanto, a rescisão do contrato não depende da concordância da vendedora, tratando-se de direito potestativo do adquirente.

Desfeito o negócio, a Súmula n. 543 do C. STJ dispõe que: 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.

Nesse contexto, 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. (TJSP – Súmula 02); e, 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. (TJSP – Súmula 03)

Portanto, é direito da parte requerente rescindir a avença e ser restituído dos valores pagos, sendo certo que tal restituição, considerando que, in casu, vislumbro que se deu no interesse do comprador, deverá levar em conta as naturais perdas notoriamente experimentadas pela requerida frustração da avença, com a fixação da retenção em percentual razoável e equilibrado.

Nesse desencadear de ideais, de acordo com a jurisprudência ora adotada, em regra, o direito à vendedora de retenção fica adstrito a 20% dos valores pagos, uma vez que tal percentual não acarreta desequilíbrio e nem tampouco enriquecimento ilícito de qualquer das partes, recompondo-as, na medida do possível, a situação anterior à contratação.

Percentuais que extrapolam o limite consignado, ainda que previstos em contrato, sem comprovação inequívoca de sua legitimidade, tem sido reconhecidos como abusivos, nos termos dos artigos 51, inciso IV, § 1º e 53 do Código de Defesa do Consumidor, pois redundam em retenção excessiva em favor da vendedora, bem como na colocação do consumidor em excessiva desvantagem.

Isso porque, sem prejuízo do que as partes livremente convencionam, a legislação atual consumerista mitiga a autonomia da vontade em detrimento de maior proteção ao consumidor em casos de abusividade, não havendo que se falar em violação do princípio do pacta sunt servanda.

No mesmo sentido, o TJSP:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**"EMENTA: Apelação. Compra e venda de imóvel. Rescisão contratual por manifestação do adquirente. Majorado o percentual de retenção de 10% para 20% dos valores pagos. O valor das arras deve ser incluído no cálculo do valor a ser devolvido ao adquirente. (TJSP. Apelação Cível nº 1005210-72.2019.8.26.0576; Relator: LUIS MARIO GALBETTI; J. 24/04/2020; 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo)."**

**"EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO A PEDIDO DO COMPRADOR. Ação ajuizada pelo adquirente em face da vendedora do imóvel visando a rescisão do compromisso de compra e venda e restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Apelo do requerente para redução do percentual de retenção de 20% para 10% das parcelas adimplidas. 1. Jurisprudência que se firmou pela retenção de percentual de 10% a 20% das quantias pagas, salvo comprovação de gastos excepcionais. Percentual de 20% que se mostra adequado no caso, não comportando majoração. 2. Honorários advocatícios. Requerida que não se opôs ao pedido de rescisão, mas apenas formulou pedido para efetuar as retenções previstas na Lei nº 13.786/2018, ou, subsidiariamente, a retenção de 25% das parcelas adimplidas. Manutenção do rateio do ônus de sucumbência estabelecido em sentença. 3. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP - AC: 10275008120198260576 SP 1027500-81.2019.8.26.0576, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 18/08/2021, 7ª Câmara de Direito Privado)."**

Além disso, cuidando-se de rescisão contratual por culpa/em favor do adquirente, decidiu o Superior Tribunal de Justiça que os juros devem incidir do trânsito em julgado da decisão que deliberou sobre a matéria.

A respeito:

**"(...) Segundo a orientação jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção, nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, os juros moratórios devem incidir sobre o valor determinado para restituição a partir da data do trânsito em julgado da decisão. (AgRg no REsp 1552449/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016)."**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

No mesmo sentido, o TJSP:

*"(...) Muito embora esta relatoria já tenha entendido, em casos similares, que a incidência dos juros de mora deva ocorrer desde a citação, bem é de se ver que a jurisprudência tem seguido a corrente de que o cálculo deve ser a partir do trânsito em julgado, o que se passa a adotar a bem da segurança jurídica e considerando os consistentes fundamentos das decisões dos tribunais nesse sentido. (...) (TJSP. Apelação Cível nº 1008782-70.2018.8.26.0576; Relator: ALEXANDRE COELHO; J. 31/07/2019; 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo)."*

Referido percentual, no entanto, deve ser calculado sobre o preço pago pelo bem, incluindo-se, inclusive aqueles que o foram a título de sinal para evitar o enriquecimento ilícito e uma vez que, em verdade, se tratou de "arras confirmatórias", para as quais não se aplica o preceito do artigo 418 do Código Civil, como estabelecido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, in verbis:

**" (...) Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento ilícito. 4. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor não revogou o disposto no artigo 418 do Código Civil, ao contrário, apenas positivou na ordem jurídica o princípio consubstanciado na vedação do enriquecimento ilícito, portanto, não é de se admitir a retenção total do sinal dado ao promitente-vendedor" (STJResp 1056704/MA Rel. MIN. Massami Uyeda DJ:04.08.2009 g.n.)**

Porém, não assiste razão à requerida, quanto ao pedido de retenção de valores a título de fruição do imóvel e débitos incidentes sobre o bem. Isso porque, no caso em apreço, se trata de aquisição de lote terreno e ela não comprovou que o autor, efetivamente, utilizou o bem, ou dele tiraram qualquer proveito econômico.

Nesse sentido:

"EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de rescisão contratual e devolução de quantias pagas. Iniciativa do comprador. Rescisão incontroversa. Devolução de 90% dos valores pagos que se mostra mais adequada ao caso concreto. Precedentes. **Taxa de fruição do imóvel. Descabimento. Contrato que envolve lote sem qualquer edificação. Indenização indevida.** Precedentes. Ônus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

de sucumbência carreados à parte ré. Recurso provido.”(TJSP; Apelação Cível 1001920-73.2020.8.26.0201; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Garça - 3ª Vara; Data do Julgamento: 25/01/2022; Data de Registro: 25/01/2022).”

**"EMENTA: AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. MERA IMISSÃO NA POSSE. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem? (AgInt no REsp 1.896.690/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021). 2. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1897785 SP 2020/0250994-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 11/10/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/10/2021)."**

Deverá ser considerado apenas o valor principal, devido no vencimento de cada parcela, sem juros e multa moratória eventualmente satisfeitos, por se tratarem de acréscimos decorrentes de atraso no pagamento das parcelas.

Conclui-se, assim, que considerando que não houve a comprovação de qualquer conduta ilícita da ré, mas mero exercício potestativo no interesse do autor, fixa-se o percentual de retenção de 20% dos valores quitados.

Vale dizer, que o reajuste da parcela, observando o índice aplicado em contrato, representando mera recomposição de capital, não conduz à abusividade para justificar a devolução integral dos valores.

Em outras palavras, fica estabelecido o direito de rescisão contratual e restituição de 80% dos valores pagos, a título de principal, inclusive a título de sinal, a ser pago de uma só vez, incidindo correção monetária desde o desembolso de cada parcela e juros de mora a contar do trânsito em julgado desta decisão.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação movida por [REDACTED]



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP  
- E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

Oliveira em face de SPE [REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Ltda; e o faço com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para, confirmando a tutela provisória, **DECLARAR** a rescisão do contrato havido entre as partes e **CONDENAR** a ré na obrigação de restituir, de imediato e de uma só vez, 80% da totalidade dos valores nominais pagos pelos autores em razão do contrato, inclusive a título de sinal, com correção monetária desde o desembolso de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e juros de mora a contar do trânsito em julgado desta decisão.

Em razão da sucumbência substancial, condeno a parte requerida em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, § 2ª, CPC.

Em consequência, julgo o feito extinto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Restam as partes advertidas que eventuais embargos de declaração com efeitos de mera reapreciação do quanto decidido serão tidos como protelatórios, podendo ser apenados com as sanções do artigo 1.026, §2º, do Código de Processo.

Certificado o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos observadas as formalidades legais.

P.I.C.

São Paulo, 25 de março de 2022.