



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000000450**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011401-77.2017.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante \_\_\_\_\_, são apelados \_\_\_\_\_ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e \_\_\_\_\_ CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E SALLES ROSSI.

São Paulo, 7 de janeiro de 2020.

**ALEXANDRE COELHO**

**Relator**

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1011401-77.2017.8.26.0003

APELANTE: \_\_\_\_\_

APELADO: \_\_\_\_\_ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, OUTRO

VOTO nº 13506/asc

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA  
DISTRATO RESTITUIÇÃO PARCIAL DOS VALORES  
PAGOS IMPROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DO  
AUTOR ACOLHIMENTO EM PARTE REAPRECIÇÃO

Determinação do C. STJ, em recurso especial, de novo julgamento da causa, com base no reconhecimento da abusividade da cláusula prevista no termo de distrato de compromisso de compra e venda de imóvel na planta, em que as partes pactuaram o percentual de devolução em valor inferior ao



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entendimento daquela E. Corte Retenção que deve observar o limite entre 10 e 25% dos valores pagos pelo adquirente Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e como vem decidindo esta C. Câmara — É abusiva a cláusula contratual que prevê descontos excessivos para o caso de rescisão contratual por culpa do adquirente - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

Adotado o relatório do v. acórdão de fls. 413/417, que negou provimento à apelação dos autores para manter a sentença de improcedência, acrescenta-se que, no julgamento de recurso especial interposto contra o v. acórdão, o C. Superior Tribunal de Justiça determinou o encaminhamento dos autos a esta Turma Julgadora para realizar novo julgamento da apelação, a partir dos parâmetros fixados na decisão do recurso especial, que declarou que o percentual de retenção das parcelas pagas em decorrência de contrato de compra e venda rescindido fique estabelecido entre 10 e 25% das parcelas pagas.

É o relatório.

2

Versa a demanda sobre a solução de conflito surgido na execução do compromisso particular de compra e venda de unidade autônoma, celebrado entre as partes em 25/03/2012, tendo sido firmado distrato em 02/06/2014 a pedido da adquirente por falta de condições financeiras para prosseguir com o negócio.

O recurso especial provido pelo C. STJ tratou da possibilidade de revisão do distrato contratual, ainda que consensual, apesar da existência de quitação ampla, geral e irrevogável, o que já havia sido observado no julgamento anterior por esta Turma Julgadora.

Porém, diferentemente do v. acórdão desta Turma, reconheceu-



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se, no julgamento do recurso especial, que restou configurada a abusividade da cláusula do distrato, em que as partes pactuaram a devolução parcial com desconto de cerca de 78% dos valores pagos, ao fundamento de que houve violação ao entendimento jurisprudencial da Corte Superior, segundo o qual o percentual de retenção deve ser delimitado entre 10 e 25%.

Diante disso, o C. STJ entendeu por bem devolver o apelo para novo julgamento dessa questão, com análise do percentual cabível.

Sobre isso, importa reconhecer que, no caso dos autos, nada há que justifique a retenção no percentual máximo ou mínimo da flutuação delimitada pela jurisprudência do STJ, motivo pelo qual deve ser reconhecida como suficiente a retenção de 20% sobre as quantias até então pagas pelo adquirente, considerando as recentes decisões desta C. Câmara em casos similares<sup>1</sup>.

**A cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores apurados, após o desconto de outras deduções, inclusive de percentual sobre o valor do contrato é de fato abusiva, pois prevê retenções excessivas, o que não se admite nos termos da legislação consumerista.**

Ademais, o caso não difere de outros envolvendo resolução contratual de promessa de aquisição de imóvel em construção, cuja impossibilidade econômica

3

do adquirente o leva a requerer o desfazimento do negócio durante a execução do contrato.

**Por tudo isso, vale notar que a incidência de retenção do percentual de 20% sobre as quantias pagas não caracteriza valor excessivo, ao contrário, configura montante proporcional e adequado, além de encontrar respaldo na jurisprudência, em que observado o limite delimitado pelo C. STJ.**

Por outro lado, tendo as partes formalizado termo de distrato,

<sup>1</sup> Apelação nº 4007118-48.2013.8.26.0019, relator Des. Silvério da Silva, j. 09/05/2017; Apelação nº 0000665-11.2013.8.26.0115, relator Des. Salles Rossi, j. 26/04/2017.

Apelação Cível nº 1011401-77.2017.8.26.0003 -Voto nº 13506/asc



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em que restituído o valor de R\$49.013,93, com efeito, tal quantia deve ser descontada do valor de restituição.

A correção monetária da quantia deve ser calculada desde os desembolsos e os juros de mora devem ser computados desde o trânsito em julgado. Cumpre observar que tal entendimento foi objeto de afetação de recurso especial repetitivo, tendo sido definida a seguinte tese pelo C. STJ, com natureza vinculante (Tema 1002):

*“Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.”<sup>2</sup>*

Finalmente, feito o reexame da matéria, forçoso alterar a distribuição da sucumbência fixada em sentença, diante do sucumbimento recíproco das partes, em que as custas e despesas processuais devem ser rateadas pelas partes, em proporções iguais, devendo a ré pagar honorários advocatícios ao advogado do autor de 10% sobre o valor atualizado da condenação e o autor 10% sobre o valor atualizado dos pedidos não acolhidos.

Diante do provimento parcial do recurso do autor, fica afastada a condenação determinada no v. acórdão quanto ao pagamento de honorários recursais, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

Eventuais embargos declaratórios contra o acórdão serão julgados virtualmente, a bem da eficiência, salvo se a parte embargante manifestar expressa

4

oposição na própria petição de interposição.

Ante o exposto, pelo presente voto, reapreciando a questão, **DÁSE PARCIAL PROVIMENTO** à apelação, para condenar a ré a restituir ao autor 80% dos valores pagos pelo preço do imóvel, descontados os valores já devolvidos em razão da

<sup>2</sup> STJ, REsp 1740911/DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, julgado em 14/08/2019.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

formalização do distrato, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado.

ALEXANDRE COELHO  
Relator  
(assinatura eletrônica)