



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2023.0000866568**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1077661-66.2022.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante TGSP-20 SPE LTDA, [REDACTED]

**ACORDAM**, em 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 4 de outubro de 2023

**SALLES ROSSI**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Voto nº: 54.552

Apelação Cível nº: 1077661-66.2022.8.26.0002

Comarca: São Paulo (Foro Regional de Santo Amaro - 1ª Vara Cível)

1ª Instância: Processo nº 1077661-66.2022.8.26.0002

Apte.: TGSP-20 SPE Ltda

## **VOTO DO RELATOR**

EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO – Procedência parcial para declarar nula a cláusula que prevê a incidência da multa de 50% dos valores pagos pelo consumidor, reduzindo-a para 20% - Inconformismo da requerida - Descabimento – Ausência de interesse de agir - Parte que precisou interpor a ação para buscar sua pretensão – Aplicabilidade ao caso do Código de Defesa do Consumidor – Mérito – O procedimento previsto no art. 63, §4 da Lei n.º 4.591/64 se aplica às hipóteses de construção a preço de custo ou por administração, na qual os condôminos custeiam a obra, cabendo à construtora a edificação do imóvel, mediante pagamento de taxa de administração, o que não é a hipótese dos autos – Caso que se trata-se de típico contrato de compra e venda, sujeito à legislação consumerista – Em que pese a avença ter sido firmada sob a vigência da Lei do Distrato, a retenção de 50% do valor pago se mostra abusiva, colocando o consumidor em desvantagem exagerada – Razoável a retenção fixada por sentença em 20% do montante pago (ao invés de 50%) – Importância suficiente para indenizar a ré pelo desfazimento do negócio, aliado ao fato de que o imóvel poderá ser novamente negociado – Juros – Taxa Selic – Descabimento - Sentença mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença (fls. 362/369) proferida nos autos de ação de Rescisão Contratual cumulada com Devolução de Valores e Indenização por Danos Morais e Materiais, que julgou procedentes em parte os pedidos para declarar nula a cláusula que prevê a incidência da multa de 50% dos valores pagos pelo consumidor, reduzindo-a para 20%, exceto no que toca à comissão de corretagem, que não é verba destinada à ré. O saldo devedor deverá ser atualizado desde o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

desembolso feito pelo consumidor e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da prolação desta sentença.

Em razão da sucumbência a maior, deverá a ré arcar com as custas e despesas incorridas, bem assim com os honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Embargos de Declaração interpostos pela requerida às fls. 372/377, rejeitados pela decisão de fls. 378/379.

Inconformada, recorre a requerida (fls. 382/403), sustentando preliminarmente a não incidência do Código de Defesa do Consumidor, bem como a falta de interesse de agir do autor, vez que o contrato já se encontrava rescindido, diante de sua inadimplência.

No mérito, sustenta que em observância ao art. 63 da Lei nº 4.591/1964 e às cláusulas contratuais (6.3 – fl. 59), promoveu-se os Leilões Extrajudiciais que, sem licitantes, culminou na adjudicação, com valor insuficiente para saldar a integralidade da dívida do Apelado, descabido, portanto, valor a ser restituído.

Prossegue alegando que caso mantida a devolução de valor ao adquirente, deve incidir a regra do art. 67-A, §5º da lei 4.591/64 (incluída pela lei do distrato), prevista no contrato, que legitima a validade da cláusula prevendo a retenção de 50% na hipótese de rescisão do contrato por culpa do adquirente, como a hipótese dos autos.

No mais, sustenta que os juros de mora devem ser calculados mediante a aplicação da Taxa Selic. Citou jurisprudência.

Aguarda o provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às fls. 455/469.

**É o relatório.**

Recebo o apelo interposto, no duplo efeito, na forma do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

artigo 1.012, caput, do Novo CPC, passando ao julgamento de ambos, conforme autoriza o inciso II do artigo 1.011 do mesmo Estatuto.

Segundo consta na inicial, o autor firmou com a empresa ré TGSP-20 SPE Ltda instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel descrito na inicial em outubro de 2019, no valor de R\$ 799.000,00, tendo efetuado o pagamento do valor de R\$106.664,32. No entanto, em decorrência de problemas financeiros, sobreveio sua inadimplência contratual, razão pela qual entrou em contato com a Requerida para rescisão do contrato e para tentar reaver os valores pagos, quando foi informado que seu imóvel havia sido leiloado e adjudicado pela incorporadora TEGRA, não tendo direito à restituição dos valores pagos. Postulou a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, bem como a condenação da ré na restituição do montante de 90% do valor pago e indenização por danos morais.

A requerida apresentou contestação sustentando a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, ausência de interesse de agir e diante do inadimplemento do autor, de acordo com as cláusulas contratuais, sobreveio o leilão extrajudicial do bem, previsto na forma do artigo 63 da Lei nº 4.591/64.

Apresentada réplica, sobreveio sentença de parcial procedência para declarar nula a cláusula que prevê a incidência da multa de 50% dos valores pagos pelo consumidor, reduzindo-a para 20%. Razão do inconformismo da requerida.

No entanto, subsiste o julgado.

No caso, não há que se falar em ausência de interesse de agir, na medida em que o autor precisou se valer da presente ação para postular sua pretensão. E ao contrário do alegado pela apelante não houve



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

segunda rescisão contratual, vez que acolhido em parte o pedido autoral – redução da multa contratual.

Ainda cabe anotar que se aplica ao caso o Código de Defesa do Consumidor e todos os princípios a ele inerentes.

Com efeito, dispõem os artigos 2º, 3º e seu parágrafo 1º, da legislação consumerista:

*“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.*

*Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.*

*§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”.*

Da leitura dos dispositivos supra transcritos, depreende-se que a parte ré ocupa a posição de fornecedora e a parte compradora de consumidor final.

Além disso, anoto que no próprio contrato, na parte que dispõe sobre o inadimplemento do requerente, constou expressamente a aplicabilidade do regramento consumerista na cláusula 6.3 – fls. 58 ao mencionar: *“...com devolução de parte dos valores pagos, na forma da Lei nº 8.078/90, de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor)...”*

Afastadas as preliminares, passa-se à análise do mérito.

Com efeito, para o deslinde do feito, cumpre observar que o procedimento previsto no art. 63, §4 da Lei n.º 4.591/64 se aplica às hipóteses de construção a preço de custo ou por administração, na qual os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

condôminos custeiam a obra (art. 58 da referida lei), cabendo à construtora a edificação do imóvel, mediante pagamento de taxa de administração, o que não é a hipótese dos autos.

Na verdade, trata-se de típico contrato de compra e venda, não se aplicando ao caso a sistemática do artigo 63 da Lei 4.591/64, conforme bem observado na sentença.

Neste sentido já decidiu este Tribunal em casos semelhantes:

“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual decorrente de inadimplemento do autor. Empresa do mesmo grupo econômico cujo nome e logotipo constam no extrato de cliente juntado em contestação. Legitimidade passiva configurada. Teoria da aparência. Leilão extrajudicial realizado nos termos do art. 63 da Lei 4.591/64. Impossibilidade. Hipótese dos autos que não consiste em construção a preço de custo ou por administração. Súmula 543 do STJ. Pedido de devolução de 80% da importância paga em consonância com a jurisprudência desta Corte e precedentes do STJ. Recurso provido.” (Apelação Cível nº 1039950-66.2018.8.26.0002; Rel. WALTER EXNER; 36ª Câmara de Direito Privado; Julgado em 04/03/2021).

“APELAÇÃO AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA Pretensão recursal ao afastamento da condenação à devolução de valores pagos - Rescisão já realizada por leilão público, de acordo com o art. 63, da Lei 4.591/64 Inaplicabilidade a compromisso de compra e venda Hipótese legal que se aplica apenas a contratos de empreitada ou administração Precedentes Retenção Percentual de 20% que se afigura razoável Percentual que respeita os precedentes deste E. Tribunal Não há que se falar em falta de interesse de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

agir - Termo a quo dos juros Trânsito em julgado Acolhimento - Entendimento do E. STJ Sentença reformada neste tópico Recurso provido em parte.” (Apelação Cível nº 1049565- 98.2019.8.26.0114, Rel. COSTA NETTO; 6ª Câmara de Direito Privado; Julgado em 11/11/2021).

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Inadimplência que acarretou na extinção do contrato. Adjudicação pela ré em razão da ausência de interessados em leilão extrajudicial. Alegação de ausência de saldo a restituir. Inadmissibilidade. Carência de ação afastada. Restituição das prestações pagas, com retenção parcial para compensar despesas da vendedora. Abusividade das retenções previstas no contrato, posto que implicam na perda de praticamente todos os valores pagos, violando o disposto no artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor. Retenção de 10% sobre os valores pagos que está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, mostrando-se compatível com o caso concreto. Juros moratórios que devem incidir desde o trânsito em julgado da sentença, conforme recente entendimento consolidado pelo STJ, no julgamento do REsp 1.740.911/DF, em sede de recursos repetitivos (Tema 1002). Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1114303-40.2019.8.26.0100; Rel. RUY COPPOLA; 32ª Câmara de Direito Privado; Julgado em 14/09/2020).

No tocante ao valor a ser restituído, incontroverso que o contrato foi rescindido diante do inadimplemento do autor/apelado, bem como que a avença foi firmada já sob a vigência da Lei do Distrato.

Entretanto, entendo abusivas as penalidades previstas na avença sendo, de outra parte, inafastável, quanto à restituição dos valores pagos, o disposto no artigo 53 do CDC, bem como a redação das Súmulas 1 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

2 da Seção de Direito deste E. Tribunal de Justiça e ainda, Súmula 543 do C. STJ verbis:

*“Súmula 1. O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e rever as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”*

*“Súmula 2. 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.”*

*“Súmula 543. Na hipótese de resolução do 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 ajuizamento.”*

Nesta conformidade, do valor pago pelo autor, reputo correta e adequada a retenção pela requerida de 20%, tal como consignou a r. sentença recorrida, não havendo justificativa para impor o quanto prevê a avença, com penalidades abusivas que imporiam a perda substancial dos valores pagos, ou a aplicação de um percentual maior de retenção. A importância fixada mostra-se suficiente para indenizar a alienante pela administração, despesas e desfazimento do negócio. Isso aliado ao fato de que o imóvel poderá ser novamente negociado.

Neste sentido, julgados desta Câmara:

*“EMENTA. Apelação. Compromisso de compra e venda. Rescisão de contrato e restituição de valores. Parcial Procedência.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Insurgência da ré. Descabimento. Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Diante da peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), é excessivamente onerosa a aplicação das disposições do contrato e da referida Lei. Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, que admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. Precedentes do TJSP. Rescisão contratual. Culpa do comprador. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Sentença que determinou a devolução de 80% do montante pago. Correção. Precedentes do TJSP e entendimento da Câmara. Corretagem. Valor que já havia sido pago. Dedução do valor a ser restituído. Observação. Sentença mantida. Apelação não provida com observação.” (Apelação Cível nº 1010290-3.2020.8.26.0269, Rel. Des. Pedro Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 05.09.2021).

**EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA COMPRADORA CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/2018 A ADQUIRENTE PEDIU A RESCISÃO DO CONTRATO APÓS O INÍCIO DOS PAGAMENTOS TORNANDO ONEROSA NÃO SÓ A APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO, COMO TAMBÉM AS CLÁUSULAS DO CONTRATO PRECEDENTES DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A REPOSIÇÃO DAS PARTES AO “STATUS QUO ANTE”, ADMITIDA A RETENÇÃO DE 20% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO CORREÇÃO MONETÁRIA CONTADA DOS DESEMBOLSOS JUROS DE MORA DO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

TRÂNSITO EM JULGADO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - REGULARIDADE DA COBRANÇA DESDE QUE PREVIAMENTE INFORMADA AO COMPRADOR POR FORÇA DO QUE DECIDIU O C. STJ EM SEDE DE JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO (TEMAS 938 E 939)- SENTENÇA MANTIDA RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível nº 1038192-44.2021.8.26.0100, Rel. Des. Theodureto Camargo, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 16.02/2022).

No mais, descabida a pretensão de que os juros de mora sejam calculados mediante a aplicação da Taxa Selic, conforme entendimento deste Tribunal, no sentido de aplicação com base na tabela prática divulgada por este Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Compromisso de venda e compra. Instalação de caixa de gordura do edifício na área privativa do imóvel adquirido. Indenização. Danos emergentes. Depreciação do imóvel. Real ação quanti minoris, com prazo próprio de caducidade. Decadência operada. Danos morais não diretamente vinculados ao vício (circa rem) mas sim extra rem. Prescrição inocorrida. Dano moral configurado, estimado em montante razoável. Juros moratórios devidos desde a citação. Taxa SELIC não aplicável. Sentença em parte revista. Recurso parcialmente provido.” (Apelação Cível nº 1003298-36.2020.8.26.0566; Relator Claudio Godoy; 1ª Câmara de Direito Privado; Julgado em 02/05/2022).

“Apelação Cível. Ação de Revisão Contratual c/c Pedido de Condenação em Dinheiro. Sentença de parcial procedência dos pedidos. Inconformismo da ré. (...) Em caso de haver valores a restituir, deverá ser aplicada correção monetária pela tabela prática deste Egrégio Tribunal de Justiça, a contar de cada valor cobrado indevidamente, e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, não se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

havendo falar em aplicação da Taxa Selic. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte” (Apelação Cível nº 1044097-28.2019.8.26.0576; Relator Hélio Nogueira; 23ª Câmara de Direito Privado; Julgado em 05/03/2021).

“IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Rejeição confirmada - Juros e correção monetária - Pedidos implícitos que incidem independentemente de reconhecimento na sentença ou de pedido expresso na inicial - Os juros são devidos à razão de 1% ao mês e não de acordo com a variação da taxa Selic - Aplicação da tabela prática do TJSP que bem reflete a perda do poder de compra da moeda - Fora da base de cálculo dos honorários advocatícios está a multa por obrigação de fazer ou astreintes e não a de 10% pelo descumprimento do prazo para pagamento - Precedentes desta Corte e do STJ - Decisão mantida - Agravo de instrumento desprovido e prejudicado o agravo interno.” (Agravo de Instrumento nº 2054325-85.2023.8.26.0000; Relator MENDES PEREIRA, 15ª Câmara de Direito Privado, Julgado em 18/05/2023).

Essas, em suma, são as razões pelas quais, pelo meu voto, proponho que, nos termos acima, negue-se provimento ao recurso.

Em cumprimento à regra estampada no art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios ficam majorados para 15% sobre o valor da condenação.

À vista de todo o exposto, nego provimento ao recurso.

**SALLES ROSSI**  
Relator