



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente: [REDACTED]
Requerido: Ke 01 Empreendimentos e Participações Ltda

Vistos.

Trata-se de demanda proposta por [REDACTED] em face de KE 01 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. em que pretende o desfazimento de compromisso de compra e venda e a restituição das quantias pagas. A autora celebrou com a ré um compromisso de compra e venda tendo por objeto um bem imóvel pela importância de R\$ 338.000,00 (trezentos e trinta e oito mil reais). Aduz ter pagado até o presente momento a importância de R\$ 119.090,34 (cento e dezenove mil, noventa reais e trinta e quatro centavos). Alega, contudo, que não mais detém condições financeiras para suportar o adimplemento das obrigações derivadas do aludido compromisso de compra e venda e por essa razão postula o seu desfazimento bem como a restituição do correspondente a 80% das quantias pagas.

A tutela de urgência foi concedida às páginas 152/155.

Citada para os termos da demanda, a ré ofereceu contestação às páginas 162/180. Não se opõe à extinção do compromisso de compra e venda. Aduz, apenas, que o desfazimento do contrato se deu por fato imputável à autora. Quanto à importância a ser restituída, defende a legitimidade das disposições contratuais pertinentes.

A autora apresentou réplica às páginas 589/604.

É o relatório do essencial.

Fundamento e decido.

A causa está madura para julgamento, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto a questão de mérito versada nos autos é de fato e de direito, todavia não há necessidade da produção de outras provas.

Em primeiro lugar, o benefício da gratuidade processual deve ser mantido, porquanto os elementos constantes dos autos apontam para a sua efetiva necessidade.

No caso em apreço, a autora pretende o desfazimento do compromisso de compra e venda pactuado com a ré, sob a alegação de que não mais detém suporte financeiro para arcar com as prestações assumidas.

Segundo a nossa mais abalizada doutrina civilista: "*Como possíveis soluções para a crise no mercado imobiliário, a Lei 13.785/2018 introduziu relevantes alterações na Lei n.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

4.591/1964, tais como: (i) o direito de arrependimento do promitente-comprador no período de sete dias contados da assinatura da promessa, com a devolução integral dos valores, desde que o contrato tenha sido firmado em estandes de vendas e fora da sede do incorporador; (ii) a reafirmação da irretratabilidade da promessa de compra e venda, desde que não exercido o direito de arrependimento no prazo legal; (iii) os modos de extinção e o momento da restituição das quantias pagas pelo promitente-comprador; (iv) o limite legal para a indenização em caso de inadimplemento pelo promitente-comprador, dentre outras normas." (A aplicação da cláusula penal compensatória nos contratos de promessa de compra e venda imobiliária, Gustavo Tepedino e Deborah Pereira Pinto dos Santos, in *Inexecução das Obrigações*, pressupostos, evolução e remédios, volume I, Editora Processo, páginas 538).

E o mais importante: "Ressalte-se que, em relação aos modos de extinção da promessa de compra e venda de unidades autônomas na incorporação imobiliária, tendo em vista a irretratabilidade imposta nesses contratos, a lei somente admite, fora do exercício tempestivo do direito de arrependimento, o distrato ou a resolução por inadimplemento absoluto do promitente-comprador, não havendo previsão legal de rescisão unilateral pela parte. Decreto, relembre-se que a própria função prática-social dos contratos preliminares consiste em conferir segurança às partes, obrigando os contratantes a celebrar o contrato definitivo no futuro, sendo a possibilidade de desistência excepcional, somente admitida quando houver previsão legal ou convencional (em regra, mediante arras penitenciais)." (A aplicação da cláusula penal compensatória nos contratos de promessa de compra e venda imobiliária, Gustavo Tepedino e Deborah Pereira Pinto dos Santos, in *Inexecução das Obrigações*, pressupostos, evolução e remédios, volume I, Editora Processo, páginas 538-539).

É cediço ser pacífico o tema atinente à possibilidade de desfazimento do compromisso de compra e venda de imóvel a pedido do compromissário comprador em razão da sua impossibilidade financeira de arcar com as obrigações pecuniárias assumidas.

Não se trata de mero exercício do direito de arrependimento, mas sim da prévia manifestação de vontade do compromissário comprador a respeito da sua incapacidade financeira de suportar o pagamento do preço ajustado. Em um comportamento dotado de estrita boa-fé, o compromissário comprador, antes que incorra em mora ou logo depois desta, vem a juízo denunciar a sua incapacidade financeira para requerer o desfazimento do contrato, sobretudo para evitar ou minorar os efeitos de uma possível ruína financeira.

Vigoram na espécie, portanto, as máximas da função social do contrato (Código Civil, artigo 421) e da boa-fé objetiva (Código Civil, artigo 422, e Código de Defesa do Consumidor, artigo 4º, inciso III).

Em nosso Estado, o Tribunal de Justiça definiu que "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."



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

(súmula 1).

O Superior Tribunal de Justiça, desde longa data, também admite o desfazimento do compromisso de compra e venda a pedido do compromissário comprador inadimplente. Vide, por todos: REsp 132903/SP - Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR - T4 - QUARTA TURMA - DJ 19/12/1997 p. 67507 - LEXSTJ vol. 106 p. 220 - RSTJ vol. 106 p. 334; EREsp 59870/SP - Ministro BARROS MONTEIRO - S2 - SEGUNDA SEÇÃO - DJ 09/12/2002 p. 281 - RSTJ vol. 171 p. 206; REsp 407401/MG - Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR - T4 - QUARTA TURMA - DJ 02/09/2002 p. 198; REsp 109331/SP - Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR - T4 - QUARTA TURMA - DJ 31/03/1997 p. 9638 - JBCC vol. 181 p. 96.

No escólio da professora CLÁUDIA LIMA MARQUES: *“Passando ao terceiro ponto, mister repetir o que já se disse sobre onerosidade excessiva e o dever de cooperar dos fornecedores para evitar a ruína dos consumidores. A primeira opção é, pois, permitir a rescisão ou o fim do vínculo a favor do inadimplente mais vulnerável, isto é, apenas para beneficiar o inadimplente consumidor-pessoa física, evitando que aquela dívida se torne uma dívida de escravidão, evitando assim o superendividamento. Tal constelação (pessoa física que contrata dívida impagável nas suas circunstâncias pessoais atuais, ou por viuvez, ou por desemprego ou por doença) geralmente acontece nos contratos que envolvem bens de grande porte, como promessas de compra e venda de imóveis ou compras no Sistema Financeiro da Habitação.”* No primeiro caso, o STJ já ensinou que é possível ao consumidor rescindir o contrato e que devemos superar a estreita visão do CC/1916 e do CPC, que só permitiam ao parceiro contratual adimplente rescindir o contrato; há um novo direito (pretensão de direito de direito material e ação de direito processual) do consumidor em situação de perigo, em situação subjetiva de força maior ou superendividamento, de requerer o fim do vínculo antes que este o leve à ruína, sendo a cláusula, que interdita tal direito de boa-fé, abusiva e nula.” (Contratos no Código de Defesa do Consumidor – O novo regime das relações contratuais 6ª edição, Editora Revista dos Tribunais, páginas 1297).

Na hipótese sob julgamento, há na realidade uma inversão dos papéis no que concerne à propositura da demanda. De fato, ao invés de o promitente vendedor postular em juízo a resolução do contrato, com espeque no artigo 475 do Código Civil, o devedor inadimplente - ou em vias de ser tornar – vem a juízo e postula o desfazimento da avença com fundamento na impossibilidade de arcar com as prestações do contrato.

Há de se destacar que, diante da recusa do promitente vendedor, considerando a irretratabilidade do compromisso de compra e venda, o compromissário comprador tem o ônus de provar que a execução do contrato tornou-se inviável, seja por falta de condições financeiras, seja por força de inadimplimento imputável ao promitente vendedor.

Nesta seara, a questão mais tormentosa diz respeito ao *quantum* a ser restituído ao compromissário comprador. Como regra geral, o desfazimento do contrato conduz as partes ao estado imediatamente anterior à sua celebração (*status quo ante*), com a restituição das obrigações prestadas, a fim de se evitar o enriquecimento indevido. Porém, quando o desfazimento da avença tem por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

suporte o inadimplemento culposo do compromissário comprador, não há falar-se em restituição integral das prestações, sob pena de enriquecimento indevido do devedor faltoso.

O Superior Tribunal de Justiça pacificou a questão e editou o verbete sumular 543 segundo o qual: *"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."* (grifei).

Desde já é imperioso destacar a aplicabilidade dos preceitos contidos na Lei nº 13.786/2018, porquanto o contrato ora sob exame foi pactuado na sua vigência.

Assim sendo, deve ser aplicada a seguinte disposição:

Art. 2º A [Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 35-A, 43-A e 67-A: (...) ["Art. 67-A](#). Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. § 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ; IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel. § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (grifei e destaquei)

Esta disposição, contudo, deve ser lida em conjunto com o preceito central que norteia a solução da questão que é o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual: *"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado."*

NELSON NERY JÚNIOR vaticina que: *"A grande questão, como se observa, reside exatamente nos critérios para a fixação de tal compensação, já que o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor deixa subsumido que não haverá nem enriquecimento ilícito por parte do fornecedor de produtos móveis ou imóveis no caso de inadimplemento do consumidor, nem auferição de vantagens deste em face do descumprimento de sua obrigação ou simples desistência do negócio."* (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor Comentado pelos autores do anteprojeto, Direito Material, volume I, 10ª edição, Gen Forense, página 637).

Diante dessas particularidades, sobretudo em vista do equilíbrio que deve informar as relações entre consumidores e fornecedores (CDC, artigo 4º, III), o cálculo do valor a ser restituído deve ser parametrizado pelas despesas derivadas da própria celebração do negócio jurídico pelo promitente vendedor e também por aquelas advindas do seu desfazimento anormal.

A respeito do tema atinente à cláusula de decaimento ou de perda significativa das prestações pagas, obtempera a sempre lembrada professora CLÁUDIA LIMA MARQUES: *"Nesse contexto, e em razão de inúmeras ações requerendo a devolução das quantias pagas em virtude de contratos, em especial promessas de compra e venda a prazo de bens imóveis e de bens móveis de alto valor, perguntam-se os juristas brasileiros se o nosso direito atual considera ou não abusiva esta que está sendo chamada de "cláusula de decaimento", que prevê, em caso de inadimplemento do devedor, a perda total ou substancial das prestações (quantias) já pagas. A análise da abusividade de tal tipo de cláusula é feita em face do direito tradicional e suas noções de abuso de direito e enriquecimento ilícito, quando em face do direito atual, posterior à entrada em vigor do CDC, tendo em vista a natureza especial dos contratos perante os consumidores e a imposição de um novo paradigma de boa-fé objetiva, equidade contratual e proibição de vantagem excessiva nos contratos de consumo (art. 51, IV) e a expressa proibição de tal tipo de cláusula no art. 53 do CDC. Veja também, no CC/02, principiologicamente, no art. 187 c/c arts. 398 e 885, e, especificamente, nos arts. 412 e 413, a abusividade desta cláusula."* (op. cit., páginas 1041/1042). E conclui a renomada professora: *"Nossa conclusão, portanto, com base nas lições da jurisprudência e na vontade do legislador brasileiro positivada no novo CDC, não pode ser outra que afirmar a abusividade da referida cláusula de decaimento, em face da unilateralidade exagerada – leonina mesmo – e frontalmente contrária à boa-fé, princípio máximo do CDC e que este procura assegurar tanto na formação quanto na execução dos*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

contratos de consumo do mercado brasileiro. " (op. cit., páginas 1055).

Por conseguinte, em se tratando de relação jurídica de consumo, a base de cálculo das penalidades deve ser sempre o preço pago pelo compromissário comprador e não o preço do negócio jurídico. Isso porque, o cálculo da penalidade sobre o preço de venda do bem poderá muitas vezes acarretar o locupletamento do promitente vendedor que além de ter o imóvel de volta ainda ficará com crédito contra o compromissário comprador, o que fere de morte o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Dentro deste contexto jurídico, se a norma em testilha veda a perda total das prestações pagas pelo compromissário comprador, quanto mais vedada está a cláusula cuja aplicação prática resulta, além da perda, em um crédito em favor do promitente vendedor.

Dentro desta ótica, o STJ fixou o entendimento segundo o qual 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:

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 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

administrativa da vendedora, que deve ser devolvido integralmente na hipótese de desfazimento do contrato por culpa da vendedora (precedentes) e considerado abrangido pelo percentual de 25% de retenção na culpa do comprador. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1820330/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 01/12/2020)

Importante ressaltar que na espécie vertente a parte autora não chegou a ocupar o imóvel, pelo que não há falar-se em pagamento da taxa de fruição, conforme definido pelo Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL. RETORNO. STATUS QUO ANTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. 25%. VALORES PAGOS PELOS ADQUIRENTES. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS E CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. TERRENO PARA EDIFICAÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. FUNDAMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM JUSTA CAUSA. ART. 884 DO CC/02. CONFIGURAÇÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. EMPOBRECIMENTO PRÓPRIO E ENRIQUECIMENTO ALHEIO. HIPÓTESE CONCRETA. AUSÊNCIA. 1. Ação de resilição contratual de promessa de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com devolução de quantias pagas. 2. Recurso Especial interposto em: 29/12/2017; concluso ao gabinete em: 03/06/2020. Aplicação do CPC/15. 3. O propósito recursal consiste em determinar: a) quem deve ser responsabilizado pelas dívidas tributárias e condominiais incidentes sobre o imóvel durante o período em que durou o contrato desfeito; b) se a compradora pode ser condenada ao pagamento de taxa de ocupação na resilição de contrato de compra e venda de terreno para edificação; e c) qual o percentual das parcelas pagas pelo comprador que pode ser retido pelo vendedor na hipótese de resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial. 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis. 6. O desfazimento do negócio jurídico de compra e venda de imóvel motiva o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato, podendo sujeitar o promissário comprador ao pagamento da taxa de ocupação pelo tempo que ocupou o imóvel. 7. A taxa de ocupação evita que o comprador se beneficie da situação do rompimento contratual em prejuízo do vendedor, se relacionando, pois, à vedação ao enriquecimento sem causa. Precedentes. 8. A vedação ao enriquecimento sem causa - que oferece fundamento à previsão da taxa de ocupação - dá origem a uma obrigação de ressarcimento, haja vista representar o nascimento de uma obrigação de indenizar em todas as hipóteses em que, faltando ou vindo a faltar a causa eficiente da aquisição de um benefício ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

vantagem, haverá, como consequência, o dever de restituir o proveito a quem sobre ele tenha o melhor direito. 9. São requisitos do nascimento da obrigação em decorrência da vedação ao enriquecimento sem causa: a) enriquecimento de alguém; b) empobrecimento correspondente de outrem; c) relação de causalidade entre ambos. Precedente da Corte Especial. 10. O empobrecimento de alguém, requisito para o dever de indenizar relacionado à vedação ao enriquecimento sem causa, corresponde: a) ao deslocamento indevido de um bem já incorporado ao patrimônio do sujeito ao patrimônio de um terceiro; ou b) ao impedimento do ingresso uma vantagem que certa e seguramente adentraria no patrimônio do sujeito e que, sem justificativa, é acrescida a patrimônio alheio. 11. Quanto ao que razoavelmente deixou de ganhar o vendedor, o ingresso do citado proveito em seu patrimônio deve ter a característica de ser plausível e verossímil, diante de previsão razoável e objetiva de lucro, aferível a partir de parâmetro concreto e prévio. 12. No contrato de compra e venda de imóveis residenciais, o enriquecimento sem causa do comprador é identificado pela utilização do bem para sua moradia, a qual deveria ser objeto de contraprestação mediante o pagamento de aluguéis ao vendedor pelo tempo de permanência. 13. Na presente hipótese, o terreno não está edificado, de modo que não existe possibilidade segura e concreta, diante dos fatores anteriores ao momento da contratação e sem qualquer outra nova interferência causal, de que a recorrente auferiria proveito com a cessão de seu uso e posse a terceiros, se não o tivesse concedido à recorrida, estando, pois, ausente o requisito de seu empobrecimento; tampouco seria possível o enriquecimento da compradora, que não pode residir no terreno não edificado. 14. Em contrato de compra e venda de imóvel residencial anterior à Lei 13.786/2018, ausente qualquer peculiaridade que justifique a apreciação da razoabilidade, deve prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes. Precedente da Segunda Seção. 15. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido, apenas para modificar o percentual de retenção das parcelas pagas. (REsp 1863007/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2021, DJe 26/03/2021 – os grifos não constam dos originais)

No que concerne à atualização dos valores, o STJ tem posição firme no sentido de que: *“Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária do valor correspondente às parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso”* (Julgados: AgInt no REsp 1377034/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 27/09/2016; AgRg no REsp 1222042/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/10/2015, DJe 19/10/2015; AgRg no AREsp 478627/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2014, DJe 15/08/2014; EREsp 876527/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/12/2008, DJe 18/03/2009; EDcl



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
43ª VARA CÍVEL

no REsp 345725/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/05/2004, DJ 17/05/2004, p. 213. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 522)

Mister se faz salientar que por se tratar de inadimplemento do compromissário comprador, a restituição restringe-se tão somente aos valores pagos ao promitente vendedor, os quais não abarcam as prestações devidas a terceiros (v.g., comissão de corretagem, serviços técnico de assessoria jurídica ou financeira etc.).

Em face do exposto, ponho fim à fase cognitiva do procedimento comum e na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo *parcialmente procedente* a demanda para o exato fim de declarar resolvido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes litigantes e condenar a ré a restituir à autora a importância correspondente a 75% do montante pago, na forma acima estipulada, com correção monetária desde a data de cada desembolso (CC, artigos 404 e 407) com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (CC, artigo 406; CTN, artigo 161, § 1º; e Enunciado 20 da I Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal), a contar do trânsito em julgado, com capitalização simples, ou seja incidem de forma linear apenas e tão-somente sobre o valor do principal atualizado (CPC, artigo 491, caput).

Em razão da sucumbência parcial e por força do disposto nos artigos 82, § 2º, 84, 85, § 14, e 86, todos do Código de Processo Civil, a autora arcará com 40% e a ré com 60% das despesas processuais. Com relação aos honorários advocatícios, tendo em vista o disposto no artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios que fixo em 20% sobre a diferença entre o pretendido pela autora (80%) e o reconhecido na sentença (75%) e a ré a pagar ao advogado da autora honorários advocatícios que fixo em 10% sobre a diferença reconhecida a seu favor (entre 50% pretendido pela ré e 75% reconhecido na sentença = 25%), e em atendimento aos parâmetros delineados nos incisos I a IV do parágrafo 2º do artigo 85 também do Código de Processo Civil.

Por ser a autora beneficiária da gratuidade da justiça, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado desta decisão, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário (CPC, artigo 98, §§ 2º e 3º).

P.R.I.C.

São Paulo, 25 de maio de 2023.

[REDACTED]
Juiz de Direito