APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE ARARAS – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: AUTOR(A) e outro

APELADO: AUTOR(A).

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 11.621

APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO ANTERIOR À VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018 - CESSÃO DE DIREITOS POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO ORIGINAL – INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018 – Contrato originariamente firmado antes da entrada em vigor da Lei do Distrato. Cessão posterior que não configura novo negócio jurídico, mas mera substituição subjetiva. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Retenção limitada a 25% dos valores efetivamente pagos, a título de cláusula penal e ressarcimento genérico de despesas administrativas, sem comprovação de encargos adicionais, posse ou fruição do imóvel – Restituição de 75% do valor pago, com correção desde os desembolsos e juros a contar da citação, nos moldes fixados em sentença, inexistente insurgência neste capítulo – Manutenção da distribuição da sucumbência. Reforma parcial da sentença – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e pedido de tutela de urgência, fundada na alegada impossibilidade de adimplemento contratual por onerosidade excessiva e ausência de acordo para distrato, ajuizada por AUTOR(A) e AUTOR(A) em face de AUTOR(A) Imobiliários SPE Ltda., julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 123/128, cujo relatório se adota, para declarar a rescisão contratual e condenar a ré à devolução parcial dos valores pagos,

Inconformados, recorrem os autores (fls. 138/144), buscando a reforma do julgado. Aduzem, em síntese, que o contrato celebrado em 23 de maio de 2017 não está sujeito à Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), uma vez que a cessão de direitos ocorrida em 18 de setembro de 2019 não configuraria novo negócio jurídico, mas mera substituição subjetiva na relação contratual. Argumentam, ainda, que a sentença violou o ato jurídico perfeito e os princípios da boa-fé, do equilíbrio contratual e da segurança jurídica, ao aplicar regras mais gravosas ao consumidor. Sustentam, ademais, a abusividade da retenção superior a 10% do total pago, bem como a ilegalidade do parcelamento da restituição, que afronta a Súmula 2 do TJSP e a jurisprudência consolidada do STJ sobre o tema. Pugnam pela reforma da sentença para limitar a retenção a 10% dos valores pagos e determinar a restituição de forma imediata.

Recurso tempestivo, dispensado do preparo em razão da gratuidade processual deferida (fls. 54), e regularmente processado, com contrarrazões às fls. 171/175. Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos na r. sentença e nas razões de apelação, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso da parte autora.

Narra a parte autora, em sua inicial, que adquiriu, por meio de cessão de direitos firmada em 18 de setembro de 2019, o lote nº 11 da Quadra F, do AUTOR(A), originalmente objeto de contrato celebrado por terceiros em 15 de outubro de 2018. Sustenta que, diante de dificuldades financeiras agravadas pela pandemia, tornou-se inviável a continuidade do pagamento das prestações pactuadas, optando pela rescisão contratual. Requereu, assim, a restituição de 90% dos valores pagos até então, no montante de R$ 77.737,67, referente à entrada e a 47 parcelas adimplidas, além da abstenção de inscrição de seu nome em cadastros de inadimplentes.

Em sede de contestação, a ré permaneceu inicialmente revel, tendo se manifestado apenas posteriormente para reconhecer a rescisão contratual, mas postulando a retenção de 25% do valor pago, bem como o abatimento de taxa de fruição, encargos moratórios, débitos de IPTU e comissão de corretagem sem, contudo, colacionar qualquer prova de que tais valores são devidos.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar a rescisão contratual e condenar a ré à restituição dos valores pagos, com aplicação das retenções previstas no art. 32-A da Lei nº 6.766/79, acrescidas de juros e correção, além da imposição de sucumbência recíproca.

Pois bem.

Inicialmente, consigne-se que a controvérsia versa a respeito da definição do regime jurídico aplicável à rescisão contratual requerida pela parte autora, notadamente quanto à devolução dos valores pagos e à limitação das retenções autorizadas, à luz da legislação vigente à época da contratação.

Embora a cessão de direitos tenha sido celebrada pelos apelantes em 18 de setembro de 2019, ou seja, já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, o contrato originário de compromisso de compra e venda data de 15 de outubro de 2018, anterior à entrada em vigor da mencionada norma, ocorrida em 28 de dezembro de 2018.

Conforme consta expressamente no Termo de Cessão, os cessionários sucederam os compromissários compradores anteriores, aderindo integralmente às cláusulas e obrigações do contrato original, sem alteração do conteúdo jurídico da avença. Não se trata, portanto, de novo contrato, mas de mera substituição subjetiva na relação contratual preexistente.

Nessas circunstâncias, não se aplica a Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto, sob pena de ofensa à vedação constitucional da retroatividade da lei em prejuízo do ato jurídico perfeito (art. 5º, XXXVI, da CF) e aos arts. 6º da LINDB e 51, IV, do CDC. A jurisprudência desta Corte, inclusive, é pacífica no sentido de que a Lei do Distrato não incide sobre contratos firmados antes de sua vigência, ainda que sobrevenha cessão de direitos posterior. Confira-se:

“Compromisso de compra e venda. Demanda de resolução contratual com pedido de restituição dos valores pagos. Resolução por iniciativa unilateral do adquirente. Sentença de parcial procedência, autorizando a retenção de 20% dos valores despendidos e de percentual a título de taxa de fruição, calculada a partir do início da inadimplência do autor. Insurgência das rés. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018, pouco importando tenha sido, após essa, firmado aditivo para renegociar o saldo devedor. Inaplicabilidade, ao negócio jurídico, das disposições da lei nova, conforme orientação jurisdicional prevalecente no STJ e neste TJSP. Descabimento da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos, por conta da submissão da incorporação ao regime de patrimônio de afetação. Hipótese, ademais, em que concluído o empreendimento muito antes do pedido de resilição, sem notícia, pelas rés, de existência de qualquer financiamento pendente de responsabilidade delas. Inteligência da redação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, dada pela Lei nº 13.786/2018. Adoção, todavia, do percentual de retenção de 25% do total desembolsado pelo autor, na esteira da jurisprudência do STJ para negócios anteriores à Lei nº 13.786/2018, com majoração do percentual previsto na r. sentença (20%). Reforma do julgado também quanto à taxa de fruição, para impor o encargo ao adquirente desistente desde o início do exercício da posse sobre o imóvel negociado, não apenas desde o início da inadimplência, tal qual previsto na r. sentença. Readequação, por fim, da distribuição dos encargos sucumbenciais. Sentença reformada em tais limites. Apelação das rés parcialmente provida.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Guarulhos - [VARA]; Data do Julgamento: 06/05/2025; Data de Registro: 06/05/2025)

Dessa forma, o regime aplicável à rescisão é aquele previsto no Código de Defesa do Consumidor, sendo admissível a retenção de valores pagos, desde que dentro de limites razoáveis, conforme assentado pela Súmula 543 do STJ. A jurisprudência, inclusive, admite a fixação de percentuais superiores a 10% nos casos em que, embora ausente prova individualizada de despesas específicas, reste caracterizado desequilíbrio financeiro pela resilição unilateral do contrato por iniciativa do promitente comprador.

No caso em tela, a rescisão decorreu de iniciativa dos autores, por motivos financeiros. Contudo, a ré não apresentou contestação tempestiva, sendo revel nos termos do art. 344 do CPC, e não se desincumbiu do ônus da prova quanto às verbas que pretende reter. Ainda que, posteriormente, tenha manifestado concordância com a rescisão e requerido a retenção de 25% e taxa de fruição, tais alegações não podem ser acolhidas, pois não há nos autos comprovação da entrega da posse ou da fruição do lote pelos apelantes, tampouco de encargos moratórios, IPTU ou comissão de corretagem efetivamente exigidos.

Lado outro, entendo que o pleito de retenção de 10% não pode ser acolhido. Isso porque, embora não comprovadas pela ré despesas específicas como comissão de corretagem ou encargos vinculados à fruição do imóvel, é razoável reconhecer que a rescisão por iniciativa do comprador, ainda que motivada por dificuldades financeiras, acarreta custos operacionais e administrativos que ultrapassam o percentual mínimo pretendido. Nessa linha, à luz do pedido recursal e da jurisprudência consolidada do STJ, mostra-se adequado fixar a retenção em 25% dos valores efetivamente pagos, a título de cláusula penal compensatória e ressarcimento das despesas suportadas pela vendedora. Veja-se:

“Compromisso de compra e venda de imóvel (lote) - Ação de rescisão contratual com pedido de restituição de parcelas pagas – Desistência por iniciativa do comprador- Sentença que decretou a resolução do contrato, condenando a ré a restituir ao autor a quantia correspondente a 80% do valor pago, atribuindo à ré os encargos de sucumbência – Inconformismo de ambas as partes – Consumidor que pretende a retenção de apenas 10% da quantia paga - Descabimento – Jurisprudência desta Câmara, em conformidade com o AUTOR(A) de Justiça, tem adotado percentual de retenção correspondente a 25% dos valores pagos – Promitente vendedora que se insurge contra a distribuição do ônus da sucumbência – Reconhecimento da sucumbência recíproca – Apelo da ré provido e desprovido o recurso adesivo.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de AUTOR(A) - Vara Única; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

O saldo remanescente, correspondente a 75% do valor pago, com atualização monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir da citação, nos moldes da sentença ora guerreada.

Ante o exposto, a hipótese é de parcial reforma da sentença para afastar a aplicação da Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto, reconhecer a abusividade das retenções autorizadas com base no art. 32-A da Lei nº 6.766/79 e, em consequência, limitar a dedução ao percentual de 25% sobre os valores efetivamente pagos pelos autores, a título de cláusula penal compensatória e despesas administrativas, determinando-se a restituição do saldo remanescente, equivalente a 75% do montante adimplido, de forma imediata, com atualização monetária desde os desembolsos e juros moratórios a partir da citação. Mantém-se, no mais, a sentença quanto à rescisão contratual e aos consectários, inclusive a distribuição da sucumbência.

Deixo de majorar os honorários recursais antes o parcial provimento do apelo.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , DOU PARCIAL provimento ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator