



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000286349

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002727-46.2024.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante JEFERSON ALVES DE OLIVEIRA, é apelado AVVC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA..

ACORDAM, em 2ª 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 Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 51.375.

Apelação Cível nº 1002727-46.2024.8.26.0624.

Apelante/Autor: Jeferson Alves de Oliveira.

Adv: Rafael Jose Sanches.

Apelada/Ré: AVVC Participações e Administração de Bens Ltda.

Adv: Marcelo Gregolin.

Origem: 2ª Vara Cível do Foro de Tatuí.

Juiz(a) Dr(a) Fernando Jose Alguz da Silveira.

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. RECURSO PARCIALMENTE PROCEDENTE.

I. Caso em exame

Trata-se de recurso de apelação interposto por JEFERSON ALVES DE OLIVEIRA contra a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos em face de AVVC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., declarando a rescisão do contrato e determinando a restituição de 80% dos valores pagos em até 12 parcelas.

O autor alega incompatibilidade entre a Lei do Distrato e o Código de Defesa do Consumidor, defendendo menor percentual de retenção, a devolução imediata dos valores e a não retenção da comissão de corretagem, além da preclusão quanto à indicação dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em:

- (i) saber se a retenção dos valores pagos deve ser limitada a 10% dos valores pagos;
- (ii) se a devolução deve ocorrer de forma imediata;
- (iii) se a retenção da comissão de corretagem é válida;
- (iv) se há preclusão quanto à apresentação de tributos e débitos do imóvel.

III. Razões de decidir

4. A Lei 13.786/2018 é válida e deve ser compatibilizada com o CDC, permitindo retenção de 20% dos valores pagos pelo adquirente.

5. A devolução parcelada em 12 vezes é considerada abusiva, devendo ser feita em parcela única.

6. A retenção da comissão de corretagem não é válida, pois não houve clareza e transparência na informação ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consumidor.

7. Não há preclusão quanto à apresentação de tributos, que podem ser apurados em liquidação de sentença.

IV. Dispositivo e tese

Dá-se parcial provimento ao recurso, determinando a restituição em parcela única e afastando a retenção da comissão de corretagem.

9. Tese de julgamento: "1. A devolução de valores deve ser feita em parcela única. 2. A retenção da comissão de corretagem é inválida na ausência de informação clara ao consumidor."

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 115/122 da origem que assim dispôs:

*"Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por JEFERSON ALVES DE OLIVEIRA em face de AVVC PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. para: A - **TORNAR definitiva a tutela concedida às fls. 52/53 e DECLARAR a rescisão do contrato havido entre as partes, motivada pelo adquirente (fls. 26/38 e 85/97); B - DETERMINAR à ré a restituição dos valores pagos pelo autor no patamar de 80% (oitenta por cento), em até 12 (doze) parcelas mensais, nos termos do § 1º do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, cabendo a retenção do saldo remanescente, bem como eventuais impostos incidentes sobre o imóvel e tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a rescisão, cujo valor deverá ser apurado em fase de liquidação. Os valores sofrerão atualização monetária pelo índice previsto no contrato, desde cada desembolso, e haverá incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Pela sucumbência em maior parte, condeno a ré ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Havendo interposição de apelação, diante da nova sistemática estabelecida pelo CPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo a quo (art. 1.010 do CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o trânsito em julgado, nada sendo requerido, arquivem-se os autos, atentando-se a Serventia ao Comunicado Conjunto nº 862/2023. P.I.C."***

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Insurge-se o autor (cf. fls. 125/134), indicando, em suma, que há **incompatibilidade** entre a denominada **Lei do Distrato e o CDC**, devendo ser observadas as regras atinentes ao **conflito aparente de normas**. Aduz, por consequência, que são **inaplicáveis as penalidades e disposições previstas na Lei n. 13.786/18**. Defende que a retenção dos valores pagos deve **atingir no máximo 10%**, devendo a **devolução das quantias se dar de forma imediata, e não parcelada**. Alega, ademais, que o **valor quitado para fins de corretagem** não foi destacado do preço do bem e sequer comprovada a efetiva intermediação, não podendo, por isso, ser retido pela vendedora. Por fim, aduz que a parte ré deveria **apresentar os valores de tributos e débitos do imóvel ainda durante a fase de conhecimento**, estando a questão preclusa.

Nestes termos, pede o provimento do recurso.

Contrarrazões (fls. 138/148).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Senão vejamos.

De início, não há se falar em prevalência absoluta do regramento previsto no Código de Defesa do Consumidor em detrimento da Lei 13.786/2018, porquanto esta última é norma válida e em vigência plena, sendo o caso, em verdade, de compatibilização entre os Diplomas, tal qual fez o Juízo a quo fixando retenção em percentual (20%) que não é prejudicial ao adquirente e é capaz de propiciar compensação adequada à vendedora pelos custos com o contrato - não se olvidando que a Lei permitiria, em regra, até 25% de retenção.

Razão assiste ao apelante quanto ao

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

afastamento da devolução das quantias de forma parcelada, bem como da retenção do preço da corretagem.

No que tange à **devolução**, embora não se afigure desarrazoada, por si só, a restituição de forma parcelada, patente a abusividade na previsão de sua ocorrência em até 12 parcelas mensais, na medida em que implica a privação do consumidor dos valores **por considerável período**. Por outro lado, convém anotar que o valor a ser restituído ao apelante se apresenta relativamente baixo, não se justificando, pois, a restituição na forma parcelada.

Isto considerado, de ser parcialmente reformada a r. sentença, com vistas a se determinar a restituição dos valores em parcela única.

No tocante à retenção da comissão de corretagem, razão também assiste ao apelante.

Com efeito, no julgamento dos Recursos Especiais n.ºs. 1.599.511/SP, 1.551.956/SP, 1.551.951/SP e 1.551.968/SP concluiu o Eg. Superior Tribunal de Justiça pela “*validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem*”.

Destacou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça que a necessidade de verificação da possibilidade de **transferência do pagamento da comissão corretagem do vendedor ao comprador** deve ser analisada à luz dos artigos 722 a 725 do Código Civil, artigo 3º da Lei 6.530/78 e do Código de Defesa do Consumidor.

Restou delimitada, ainda, a necessidade de

“clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem”.

Ou seja, deve ser observado o dever de **informação** imposto pelo Código de Defesa do Consumidor, que dispõe que a prestação de informação adequada sobre os produtos e serviços é dever do fornecedor, nos termos dos artigos 31, 46 e 52 do Código Consumerista.

De se destacar que tal entendimento fora assentado sob o rito do art. 543-C do Código de Processo Civil de 1973 (artigos 1.036 e seguintes do Novo Código de Processo Civil).

Isto considerado, impõe-se o dever de **prestação de informação à parte consumidora**, até o momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, do preço total de aquisição daquela unidade, especificando-se, ainda, o valor referente à **comissão** de corretagem, para não se incorrer na conduta do art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

No caso, todavia, a simples menção a percentual do valor do contrato que seria correspondente à corretagem (fl. 86) não é suficiente a cumprir com os requisitos para a não devolução dos valores pagos a tal título. Não bastasse, ausente prova de prestação de serviços nesse sentido ou de que o valor, de fato, fora destinado aos corretores.

Por isso, não há se falar em retenção da quantia, que deve integrar a base de cálculo para devolução de valores ao adquirente.

No mais, não há se falar em preclusão pela ausência de indicação pela ré dos eventuais tributos e débitos pessoais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

incidentes sobre o imóvel, porquanto possível a sua exata apuração em sede de **liquidação de sentença**.

Mais não é preciso dizer.

Por fim, prequestionada por esta Turma toda matéria infra e constitucional suscitada pelas partes, com a finalidade de ingresso às Superiores Instâncias, por meio das vias extraordinária e especial, observando-se que, em prequestionamento, torna-se desnecessária a citação expressa dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste acórdão.

Advirta-se, no mais, que a oposição de embargos de declaração **manifestamente protelatórios e a reiteração destes**, em evidente abuso do direito de recorrer, **poderão ensejar a incidência das penalidades previstas no artigo 1.026, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil**.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator