



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000286218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010387-66.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que são apelantes/apelados MARCELO ARAÚJO MAGNOSSÃO e JESSIKA ANDRADE MAGNOSSAO, são apelados/apelantes PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso das rés e negaram provimento ao recurso dos autores. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1010387-66.2023.8.26.0482
Comarca: PRESIDENTE PRUDENTE – 3ª Vara Cível

Juiz: Fabio Mendes Ferreira

Aptes/Apdos: Marcelo Araújo Magnossão e Jessika Andrade Magnossao
Apdos/Aptes: Perplan Parque dos Resedás Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e Peruque Participações Ltda.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA POR FUNDAMENTAÇÃO INADEQUADA. INOCORRÊNCIA. A fundamentação da sentença é suficiente para permitir o exato esclarecimento daquilo que ensejou a emissão do dispositivo, permitindo o pleno exercício do direito de recorrer. E ainda que se reputasse inadequada a fundamentação, a verdade é que o vício resta superado pela realização deste julgamento (CPC-2015, artigo 1.013, § 3º, IV).

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RESCISÃO DECRETADA, POR CULPA DOS COMPRADORES. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ PENA CONVENCIONAL DE 10% DO VALOR DO CONTRATO. ADMISSIBILIDADE. CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786, DE 2018. POSSIBILIDADE TAMBÉM DE RETENÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO, IMPROVIDO O DOS AUTORES. 1. Os autores têm interesse processual para demandar, pois não concordaram com as condições apresentadas pelas rés para a rescisão do contrato. 2. Sendo incontroverso que a rescisão do contrato ocorreu por intenção dos autores, a retenção de parte dos valores pagos é admitida, segundo jurisprudência pacífica desta Corte. 3. Não se afigura abusiva a estipulação de pena convencional de 10% sobre o valor do contrato no caso de desfazimento de contrato firmado já na vigência da Lei nº 13.786/2018, mediante distrato ou inadimplemento absoluto do comprador. 4. Na hipótese, também se justifica a retenção integral do

valor pago a título de comissão de corretagem, o qual foi previamente informado no contrato, sendo que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça já reconheceu, em julgamento de recurso especial repetitivo, a validade da cláusula que transfere aos promissários compradores 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 (REsp n. 1.599.511/SP). 5. Nesse contexto, não há que se falar em danos morais pela demora na solução do conflito.

Voto nº 58.848

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas e indenização por danos morais proposta por MARCELO ARAÚJO MAGNOSSÃO e JESSIKA ANDRADE MAGNOSSÃO em face de PERPLAN PARQUE DOS RESEDÁS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e PERUQUE PARTICIPAÇÕES LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos para, assim, declarar resolvido o contrato e determinar a restituição do imóvel às rés, condenando-as à devolução de 80% dos valores recebidos, atualizados pela Tabela Prática do TJSP a contar dos desembolsos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, autorizada a compensação da quantia de R\$ 20.959,86. Diante da sucumbência

recíproca, condenou os autores ao pagamento de 25% das despesas processuais, além dos honorários de 10% sobre o valor do pedido de indenização por danos morais, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial, cabendo às rés o percentual restante e o pagamento da verba honorária de 10% sobre o valor da condenação.

Seguiu-se a oposição de embargos de declaração pelas demandadas, os quais foram acolhidos para a finalidade de constar que poderão ser descontados os valores correspondentes à comissão de corretagem e à multa de 10% sobre o valor do contrato (fls. 181/184 e 191/192).

Inconformadas, apelam as partes.

Os autores, de um lado, sustentam que, embora tenham solicitado a rescisão, a devolução de apenas 80% dos valores pagos representa enriquecimento sem causa das rés. Sofreram danos morais em decorrência da frustração do negócio, das dificuldades financeiras decorrentes da retenção indevida dos valores pagos e da demora na solução do conflito.

As rés, por sua vez, alegam que a decisão que julgou os embargos de declaração permaneceu obscura, pois não é possível compreender se foi determinada a devolução de 80% dos valores pagos, além da comissão de corretagem e da multa contratual, ou se seria permitida retenção da comissão de corretagem e da multa. Também afirmam que a resolução do contrato já ocorreu de forma administrativa, tendo os autores recebido parte dos valores pagos, de modo que é o caso de se

reconhecer a falta de interesse processual. Ademais, o contrato foi celebrado durante a vigência da Lei do Distrato Imobiliário e, portanto, deve ser permitida a retenção de 10% do valor atualizado do contrato, tributos incidentes sobre a operação, débitos de IPTU, custas cartorárias para notificação (R\$ 378,57) e a integralidade da comissão de corretagem, inexistindo saldo a restituir.

Recursos tempestivos e bem processados, com apresentação de resposta pelas demandadas. As rés recolheram preparo; há isenção aos autores.

É o relatório.

2. De pronto, verifica-se que não comporta acolhimento a alegação de vício por fundamentação inadequada, pois a sentença cuidou de abordar todos os temas postos em debate, apresentando a solução que reputou devida, de modo a atender perfeitamente aos ditames do artigo 489 do CPC. É o que basta para o reconhecimento da sua validade. E ainda que se reputasse inadequada a fundamentação, a verdade é que o vício resta superado pela realização deste julgamento (CPC, artigo 1.013, § 3º, IV).

Superado esse ponto, analisa-se a matéria de fundo.

Segundo a petição inicial, em 9 de outubro de 2021, os autores firmaram com as rés *“Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos”* alusivo ao Lote 2, Quadra W, do loteamento denominado *“Parque dos Resedás”*, tendo sido acordado o pagamento de R\$ 57.456,00. Ocorre que, após o

pagamento de R\$ 34.186,80, os compradores não conseguiram mais arcar com as parcelas e comunicaram à ré o seu interesse quanto ao desfazimento do negócio. A demandada, por sua vez, impôs condições desfavoráveis para o distrato, oferecendo a restituição de apenas R\$ 21.323,61, o que ensejou a propositura da presente demanda, com o objetivo de declarar a rescisão do contrato e obter a devolução de todas as quantias pagas, além de indenização por danos morais.

As rés, ao se defenderem, afirmaram que o contrato já foi rescindido e houve a consignação em pagamento dos valores devidos aos demandantes. Sustentaram que os autores são os únicos culpados pela rescisão contratual e, assim sendo, a devolução da quantia até então paga deve obedecer às regras vertidas na atual legislação, qual seja, a Lei 13.786/18, que acrescentou o artigo 32-A à Lei nº 6.766/79, que prevê a retenção de *“10% do valor atualizado do contrato: R\$ 5.745,60; 6,73% de tributos incidentes sobre a operação: R\$ 2.226,74; os débitos de IPTU: R\$ 239,70; custas cartorárias para notificação: R\$ 378,57; integralidade da comissão de corretagem: R\$ 3.576,64”* (fl. 69). Impugnaram o pedido de indenização por danos morais.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Primeiramente, nota-se que inexistente fundamento para cogitar da ausência de interesse de agir. Isso porque, embora as rés

não tenham apresentado óbice à rescisão do contrato, os demandantes não concordaram com as condições oferecidas para aperfeiçoar o distrato, caracterizando-se, portanto, o interesse processual para o exercício da presente ação.

Prosseguindo, tem-se por incontroverso que a rescisão contratual ocorreu por culpa dos autores.

Não se discute a possibilidade de retenção de parte dos valores pagos, mas apenas o percentual a ser fixado a esse título.

De plano, deve-se observar que a relação que vincula as partes é de consumo, o que a submete ao regime da Lei nº 8.078/90.

Sem embargo disso, a retenção de parte dos valores pagos é admitida, segundo orientação pacífica da jurisprudência desta Corte, conforme restou sedimentado nas Súmulas n. 1, 2 e 3:

“Súmula 1: 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 promissário vendedor, assim como como 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 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”

É nesse sentido, ademais, o teor da Súmula nº 543, aprovada pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

“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.”

A retenção de parte dos valores, portanto, se justifica para assegurar o ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento.

A respeito do percentual a ser restituído, em caso de rescisão por iniciativa do comprador, a cláusula 14 do instrumento assinado pelas partes contém a seguinte estipulação:

“14.1 Resolvido de pleno direito o presente contrato em razão do inadimplemento do Adquirente, fica desde logo convencionado que o Adquirente fará jus à restituição das quantias pagas à Vendedora pelo preço de aquisição do lote, exceto o valor referente a juros moratórios ou multas

moratórias pagos pelo Adquirente, até a data da resolução do contrato, descontados os seguintes valores, de forma cumulativa, nos termos do artigo 32-A da Lei federal nº. 6.766/1979:

(a) integralidade do valor pago a título de comissão de corretagem pela intermediação da presente transação;

(b) a pena convencional de 10% (dez por cento) do valor deste Contrato.

14.1.2 O Adquirente será o único e exclusivo responsável pelo pagamento dos seguintes valores:

(a) todos os impostos e taxas incidentes sobre o lote, inclusive, mas não se limitando, ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa do lixo, etc.; e

(b) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês, calculado sobre do preço total do presente contrato, previsto no item VIII do Quadro resumo, incidente desde a data da disponibilização do lote ao Adquirente até a sua restituição à Vendedora” (fl. 28).

E, respeitado o entendimento adotado pelo Juízo, tal previsão merece prevalecer no caso em apreço.

No que tange ao percentual de retenção, o C. Superior Tribunal de Justiça, por sua Segunda Seção, na oportunidade do julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, definiu:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal

percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, 'nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 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' (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.”

Todavia, não se pode olvidar que a Lei nº 13.786/2018, ao promover alterações nas Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, trouxe inovação sobre o tema, com o objetivo de disciplinar questões específicas relacionadas ao desfazimento de contratos imobiliários referentes a unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária ou de loteamento, de modo que, em se tratando de contratos firmados após o início de sua vigência, suas regras devem ser observadas em conjunto com as súmulas supramencionadas.

No caso em apreço, verifica-se que o contrato de promessa de venda e compra foi firmado em 09 de outubro de 2021 (fls. 15/36), ou seja, após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, sendo, portanto, alcançado por suas disposições. E a cláusula acima transcrita foi redigida com base nessa nova disposição legislativa.

Destarte, embora os autores aleguem a ocorrência de abusividade no percentual estipulado, é certo que a cláusula penal de 10% do valor do contrato encontra amparo na legislação vigente e no contrato.

Com relação à comissão de corretagem cobrada em estande de imóveis sob o regime de incorporação imobiliária, é oportuno consignar que o Egrégio Superior Tribunal de Justiça já reconheceu, com caráter repetitivo, a legalidade da sua transferência ao promissário-comprador, no seguinte sentido:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. [...] 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. [...] O cenário fático descrito nos processos afetados é uniforme no sentido de que o consumidor interessado se dirige a um estande de

vendas com o objetivo de comprar uma unidade autônoma de um empreendimento imobiliário. No estande, o consumidor é atendido por um corretor previamente contratado pela incorporadora. Alcançado êxito na intermediação, a incorporadora, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda, transfere para o promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem diretamente ao corretor, seja mediante cláusula expressa no instrumento contratual, seja por pactuação verbal ou mediante a celebração de um contrato autônomo entre o consumidor e o corretor. [...] Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo. Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas (não de amostra grátis), chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda.”¹

No caso, o contrato prevê expressamente o pagamento da quantia de R\$ 3.576,64, a título de comissão de corretagem (fl. 20), e a intermediação foi efetivamente realizada. E é inegável que ela alcançou bom resultado, tanto que o negócio se concretizou.

Portanto, o desfazimento posterior é irrelevante, de modo que o valor correspondente deve ser excluído dos cálculos do valor a ser restituído.

1 - STJ - REsp n. 1.599.511/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016

Cumpra observar que o preço do imóvel era de R\$ 57.456,00, a ser pago mediante um sinal de R\$ 8.618,40 e 20 parcelas de R\$ 2.441,88 (fl. 17). Sendo incontroverso que os autores pagaram o valor do sinal e mais dez parcelas mensais, além de R\$ 49,64, totalizando o montante de R\$ 33.086,84, e da comissão de corretagem de R\$ 3.576,64 (fl. 20), tem-se que, efetivamente, não há saldo a restituir, uma vez que já foi depositado o valor correspondente a R\$ 20.919,59 (fls. 150/156).

Assim, não se justifica o pleito de indenização por danos morais, vez que a demora na solução do conflito se deu por culpa dos autores, que não concordaram com a retenção de qualquer quantia por parte das demandadas. Desse modo, a improcedência do pedido de restituição é medida que se impõe, comportando parcial acolhimento apenas o inconformismo das demandadas.

Em consequência, ficam os autores condenados ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 12% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou parcial provimento ao recurso das rés e nego provimento ao apelo dos autores.

ANTONIO RIGOLIN
Relator