



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293261

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004791-11.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante/apelado NATIVE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada/apelante VANESSA FERNANDA DA CUNHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **DERAM PROVIMENTO ao recurso da ré e NEGARAM PROVIMENTO ao recurso da autora, nos termos da fundamentação**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 26 de março de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1004791-11.2024.8.26.0048

Apelante/Apelado: Native Empreendimentos Imobiliários Ltda

Apelado/Apelante: Vanessa Fernanda da Cunha

Atibaia

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator da sentença: Jose Augusto Nardy Marzagão

Voto nº 19750

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISCUSSÃO SOBRE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE VEÍCULO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO. RECURSO DA RÉ PROVIDO. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de rescisão contratual em que a sentença julgou procedente o pedido para declarar a rescisão do compromisso de compra e venda e condenar a ré à restituição de 90% dos valores pagos pela autora. A ré sustenta erro na decisão quanto à consideração de dação em pagamento de veículo, ao passo que a autora pleiteia a devolução da comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) definir se houve dação em pagamento de veículo na compra do imóvel, influenciando o montante a ser restituído; (ii) determinar se a comissão de corretagem deve ser restituída à autora.

III. Razões de Decidir

3. A dação em pagamento do veículo não restou demonstrada, pois não há elementos que vinculem a alienação do automóvel ao contrato de compra e venda do imóvel, tratando-se de negócios jurídicos distintos.

4. O valor a ser restituído deve incidir apenas sobre os montantes comprovadamente pagos pela autora, excluindo o valor do veículo, conforme dispõe o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018.

5. A comissão de corretagem não deve ser restituída, pois a obrigação foi transferida à compradora de forma expressa no contrato, conforme entendimento consolidado pelo STJ na Tese 938 de Recursos Repetitivos.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso da ré provido e recurso da autora desprovido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de comprovação da dação em pagamento impede que o valor do veículo seja incluído na restituição de valores pagos. 2. A transferência da comissão de corretagem é válida se expressamente contratada.

Legislação Citada:

CPC, arts. 355, caput, inciso I, e 487, caput, inciso I; art. 85, §2º;

art. 1.026, §2º; Lei nº 6.766/1979, art. 32-A; Lei nº 13.786/2018.
Jurisprudência Citada:
STJ, Tese 938, REsp 1.599.511/SP.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 217/226, que em ação de rescisão contratual, julgou procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Pelo exposto, e por tudo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, com fulcro na inteligência dos arts. 355, caput, inciso I, e 487, caput, inciso I, do CPC, para: (i) declarar a rescisão do compromisso de compra e venda firmado entre as partes; (ii) condenar a parte ré na restituição de 90% dos valores pagos a título de preço pela parte autora, no importe de R\$38.632,87 (trinta e oito mil, seiscentos e trinta e dois reais e oitenta e sete centavos), com incidência de correção monetária nos moldes da Tabela Prática do E. TJSP desde cada desembolso e de juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

Tendo as partes sucumbido reciprocamente dos pedidos, condeno-as ao rateio das custas e despesas processuais, sem prejuízo dos honorários devidos aos patronos das partes: (i) de 10% do valor corrigido da causa correspondente ao benefício econômico não alcançado pela autora, em benefício do patrono da requerida; e (ii) de 10% do valor da condenação em favor do patrono da autora, ao encargo da requerida, com fundamento no art. 85, §2º, do CPC, ressalvada a gratuidade concedida."

Insurge-se a requerida sustentando, em síntese, que a r. sentença padece de diversos erros. Alega que o primeiro equívoco foi não ter considerado o contrato de venda e compra do automóvel, como um ato jurídico perfeito e apto a produzir seus efeitos. Aduz que essa é a maior prova de que o veículo da apelada não foi dado à apelante como entrada na compra do lote. Assevera que a autora é empresária, estando acostumada a firmar negócio em seu cotidiano, não havendo qualquer outro indício que aponte que o negócio seria nulo de pleno direito. Afirma que houve erro ao não considerar os dois

negócios jurídicos formalizados nos contatos de venda e compra do lote e o contrato de venda e compra do automóvel, como atos distintos e sem qualquer vínculo entre si. Discorre que o magistrado fundamentou a sentença de acordo com as suas concepções subjetivas, divorciadas das provas produzidas nos autos. Assevera que o juízo deixou de considerar que, de acordo com a tese acolhida, a apelada colaborou para a fraude, devendo ser responsabilizada por isso. Salaria que o juízo “a quo” extrapolou os limites da lide, considerando que não há pedido expresso de anulação do contrato de alienação do veículo. Argumenta que o valor de mercado do veículo não se resume apenas ao valor indicado na Tabela FIPE, sendo definido pelas partes. Afirma que houve equívoco ainda por não ter sido observado que o valor real da entrada foi de R\$ 6.905,81, bem como R\$15.637,57 pagos em dinheiro. Defende que o valor efetivamente pago pela autora para aquisição do imóvel foi de R\$ 20.889,52, de modo que a restituição deve observar o previsto no artigo 32-A, inciso II e pago em 12 parcelas na forma do mesmo artigo em seu §1º, da Lei n. 6766/78, eis que o presente contrato é posterior à edição da Lei n. 13.786/18.

Recorre a autora argumentando, em síntese, a sentença merece reforma apenas no que tange a retenção dos valores relativos à comissão de corretagem. Afirma que pagou à requerida o equivalente a R\$79.889,50. Alega que houve falha na prestação de serviço e que os réus agiram de má-fé, devendo ser restituído o valor relativo à comissão de corretagem.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 253/269 e 278/283.

É o relatório.

De plano, registro que é incontroversa a existência de relação de consumo entre as partes, aplicando-se, por consequência,

o Código de Defesa do Consumidor e as súmulas jurisprudenciais que discorrem acerca desta matéria.

Segundo a definição legal, consumidor é o destinatário final do produto (art. 2º, do CDC) e, em decorrência, deve-se observar sua vulnerabilidade na relação em apreço.

Com efeito, no caso de desistência do contrato por culpa do comprador, a vendedora faz jus à retenção de uma porcentagem dos valores que foram pagos por ele.

No caso em tela, o compromisso de compra e venda foi firmado em 07.08.2023, logo, tem-se por aplicável a Lei nº 13.786/2018.

Referida lei acresceu o artigo 32-A à Lei nº 6.766/1979 que estabelece:

" Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.”

Ressalte-se que não há controvérsia quanto à rescisão do contrato, restringindo-se o inconformismo das partes quanto ao valor a ser restituído, tendo em vista a discussão acerca da entrega de veículo em dação em pagamento.

Alega a autora que era proprietária do veículo NISSAN SENTRA, placa PWV8716, e teria dado o veículo a título de entrada para aquisição do imóvel em discussão, pelo valor de R\$59.000,00.

A ré impugna tal alegação, afirmando que o veículo fora alienado, em negócio jurídico distinto, a seu sócio Alexandre Castro Braga, pelo valor de R\$37.673,47, sendo que R\$15.130,09 foram destinados para o abatimento de dívidas sobre o veículo, R\$6.905,81 foram depositados à autora através de PIX e R\$15.637,57 pagos em moeda corrente na data do documento, tendo a autora dado plena quitação.

Pois bem.

Respeitado o entendimento do DD. Magistrado de primeiro grau, considero que a dação em pagamento do veículo NISSAN SENTRA não restou demonstrada.

Embora existam entre os negócios certas coincidências, não considero que tais acasos sejam suficientes para demonstrar a versão trazida pela parte autora.

Com efeito, o simples fato de que o veículo tenha sido vendido ao sócio da ré em data próxima à compra e venda do imóvel não é suficiente para concluir que os negócios jurídicos possuem qualquer vínculo.

Ademais, é fato que usualmente no mercado automotivo veículos são vendidos por valores distintos dos constantes da Tabela FIPE.

No mais, ainda que posteriormente o veículo tenha sido alienado a terceiro por R\$59.900,00, fato tal não é suficiente para comprovar que houve a dação em pagamento ou qualquer fraude.

Deste modo, a restituição de 90% deve incidir apenas sobre os valores comprovadamente pagos pela autora, ou seja, R\$ 20.889,52 (fl. 58).

Em relação à comissão de corretagem, a presunção é de que o vendedor deve arcar com a comissão, cabendo a ele fazer a prova de ajuste em contrário.

Neste sentido, o STJ firmou entendimento quanto à validade de transferência do encargo ao consumidor, contanto que expressamente contratada, devendo ser destacado o valor pago a título de comissão. Neste sentido, a Tese 938 aprovada em julgamento de Incidente de Recursos Repetitivos:

(...) 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" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP) (...).

No presente caso, observa-se que a fls. 32 do

contrato não deixam dúvidas do conhecimento da compradora acerca da transferência da obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem.

No mais, tendo a rescisão do contrato ocorrido em função da desistência da compradora, não há que se falar na devolução de tais valores, sendo válida a retenção dos valores relativos à comissão de corretagem, nos termos do artigo 32-A supracitado.

No mais, as quantias deverão ser restituídas de forma parcelada, considerando que a cláusula contratual está de acordo com a legislação vigente.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da ré e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da autora, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica