



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000300813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003020-63.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante LONG BEACH MULTIRESIDENCE SPE LTDA, são apelados ALECHANDRE DOMINGUES SOUZA e LECEGIANE SECCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente) E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39493

Apelação Cível nº 1003020-63.2024.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto – 3ª Vara Cível

Apelante: Long Beach Multiresidence Spe Ltda.

Apelados: Alechandre Domingues Souza e Lecegiane Secco

Juiz Prolator: Glariston Resende

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual. Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade - time-sharing. Sentença de parcial procedência que declarou rescindido o compromisso firmado entre as partes, por culpa exclusiva dos autores, bem como condenou a ré à restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelos requerentes. Insurgência da empresa requerida no que tange à comissão de corretagem. Irresignação que não prospera. Valor de R\$ 8.530,00 que compunha o preço do imóvel, não se tratando, pois, de comissão de corretagem como alegado pela demandada, mas de valor dado a título de entrada (arras), de modo que não comporta a pretendida retenção pela empresa requerida. Decreto de parcial procedência dos pleitos formulados na exordial que era mesmo de rigor. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a quaestio iuris submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide. Razões recursais que, em essência, se limitam a reproduzir argumentos já exaustivamente utilizados pela autora-apelante no curso de todo o processo. Sentença integralmente ratificada em grau de recurso. **Recurso desprovido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por LONG BEACH MULTIRESIDENCE SPE LTDA., contra a r. sentença de fls. 171/173 que, em

ação de rescisão contratual, em face de si ajuizada por ALECHANDRE DOMINGUES SOUZA e LECEGIANE SECCO, ora apelados, decretou a parcial procedência dos pleitos formulados na exordial, para “i) *DECLARAR rescindido o compromisso firmado entre as partes, por culpa exclusiva da parte autora*; ii) *Condenar a parte requerida à restituição de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pela parte autora*”.

Ao final, o magistrado de primeiro instância consignou “*custas e honorários advocatícios pela parte ré, fixando-se estes últimos em 10% (dez por cento) do valor corrigido da condenação.*”

Irresignada, a requerida interpôs apelo (fls. 176/183). Aduz, em síntese, que *os valores pagos a título de entrada se referem a comissão do corretor que intermediou a venda*, que corresponde a 10% (dez por cento) do valor do contrato, de modo que não pode ser devolvido, consoante dispõe o *Quadro Geral, na letra C*; que os apelados foram informados *do pagamento da comissão para determinados corretores*, consoante dispõe o Tema Repetitivo 938, do STJ; e que o artigo 67-A da Lei nº 13.786/2018 prevê a retenção de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, além da comissão de corretagem.

Pugna pelo provimento do recurso, reformando-se a r. sentença, para que seja fixada a retenção integral da taxa de corretagem.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 184/185 e 216/217).

Contrarrazões às fls. 194/207, pelo desprovimento do apelo, mantendo-se a r. sentença tal como prolatada.

Sem oposição expressa das partes ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso – o que se faz no nos estreitos limites do princípio dispositivo, consubstanciado no brocardo *tantum devolutum quantum appellatum*.

Consta do relatório da r. sentença de primeiro grau, aqui adotado:

“Trata-se de Ação de Rescisão de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda ajuizada por ALECHANDRE DOMINGUES SOUZA em face de LONG BEACH MULTIRESIDENCE SPE LTDA., todos devidamente qualificados. Narrou(aram) o(s) autor(es) ter celebrado contrato de compra e venda de unidade imobiliária com a requerida referente ao(s) imóvel(is) descrito(s) nos autos. Disse(ram) que, após ter(em) pagado parte do financiamento do imóvel para a(s) ré(s), passou(aram) por dificuldades financeiras e optou(aram) por rescindir o vínculo contratual, mas a(s) requerida(s) negou(ram)-se à devolução dos valores pagos. Requereu(eram), assim, a rescisão do(s) contrato(s) de compra e venda e a restituição de noventa por cento dos valores pagos. Juntou documentos (fls. 09/118).

Citada(s), a(s) parte(s) requerida(s) apresentou(ram) contestação a fls. 126/145, alegando, em síntese, que não se aplica à hipótese vertente o regramento do CDC, de modo que a restituição dos valores deve ser feita conforme as cláusulas do contrato, após o abatimento dos encargos oriundos da rescisão por culpa exclusiva do(s) autor(es).

Réplica a fls. 164/170.”

Pois bem.

A insurgência da apelante cinge-se à comissão de corretagem, reputando ser cabível a retenção integral da referida taxa.

Pese, contudo, a argumentação expendida no apelo, a insurgência não prospera.

O i. magistrado de piso, na bem fundamentada sentença de fls. 171/173, realizou adequado sopesamento das teses jurídicas apresentadas pelas partes litigantes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos, rechaçando os pontos apresentados em preliminar e, no mérito, enfrentando, de forma clara e precisa, a *quaestio iuris* submetida ao crivo do Poder Judiciário, apresentando adequada solução à crise de direito material discutida na lide.

E isso – aliado ao fato de que o apelante, nas razões recursais de fls. 176/183, se limitar, em essência, a invocar os mesmos argumentos por si já exaustivamente utilizados ao longo do feito – torna possível a integral ratificação do julgado monocrático de primeiro grau, na exata dicção do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, *verbis*:

“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Cumpre assentar que a jurisprudência consolidada no âmbito do C. Superior Tribunal de Justiça admite a ratificação da sentença em sede recursal por meio do uso da técnica *per relationem*. Por todos:

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.

2. *Agravo interno a que se nega provimento.*” (AgInt no AREsp nº 1.075.290/SC, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, STJ, j. 15/03/2018, DJe 20/03/2018)

Até para que não parem dúvidas quanto ao acerto da judiciosa decisão de primeira instância, transcreve-se importante trecho do julgado ora examinado:

“A parte autora não realizou o pagamento de sua contraprestação, pagamento das prestações do imóvel, razão pela qual o pedido de rescisão contratual por inadimplemento contratual por parte do(s) autor(es) é medida de rigor.

Rescindido o contrato, alguns efeitos são decorrentes da rescisão.

Primeiro, necessário saber se o regramento do C.D.C. é aplicável à espécie.

E, aqui, conforme remansosa jurisprudência, temos que aplicável o referido regramento, já que o fato de a unidade imobiliária vendida ao autor integrar um conjunto hoteleiro, por si só, não desnatura a relação consumerista, vejamos:

"COMPRA E VENDA DE COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. Reconhecimento. Direito de propriedade adquirido pelos autores na qualidade de destinatários finais. Inexistência de evidências em sentido contrário. Caso em que a unidade imobiliária integra empreendimento hoteleiro. Fato que, por si só, não descaracteriza a relação consumerista. Sentença mantida.

RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Rescisão imotivada

pretendida pelos adquirentes. Direito da alienante à retenção de 20% dos valores pagos pelos adquirentes. Percentual estabelecido em cláusula penal e que, ademais, se revela proporcional e razoável na hipótese. Sentença mantida. ARRAS. Retenção indevida, pois possuem caráter confirmatório, integrando o valor do negócio e início de pagamento. Sentença mantida. CORREÇÃO MONETÁRIA. Mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda. Termo inicial. Data do desembolso de cada prestação. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1007084-70.2019.8.26.0066; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/11/2012; Data de Registro: 17/04/2020 – grifo nosso)

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Aquisição de unidade imobiliária (cotas imobiliárias, frações no sistema de multipropriedade) – RESCISÃO CONTRATUAL. Sentença parcialmente procedente apenas para declarar a rescisão do contrato – ARRAS. Comprador que alega hipossuficiência financeira, desistindo do contrato. Negativa de restituição de valor de sinal – RELAÇÃO CONSUMERISTA. Existência de cláusulas colidentes, valores de sinal dados como princípio de pagamento e a título de arras penitenciais - Inexistência de cláusula inequívoca de direito ao arrependimento. Interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor, sob pena de colocá-lo em excessiva desvantagem; declaração de abusividade das arras penitenciais, nos termos do art. 51, IV, do Diploma Consumerista. Inadmissibilidade ademais, da cobrança de

arras penitenciais, cuja função é a prefixação de perdas e danos, cumulada com outras penalidades de caráter convencional, sob pena de bis in idem, o que não é permitido. Incidência do artigo 54, § 2º c.c art. 53, § 2º do Código de Defesa do Consumidor - RETENÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Percentual de 25% que se mostra adequado para o caso e está em conformidade com o parâmetro estabelecido pelo C. Superior Tribunal de Justiça - JUROS DE MORA. Aplicação da tese, em sede de recurso repetitivo (Resp 1.740.911/DF) do C. Superior Tribunal de Justiça. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à lei 13.786/18, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente-comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão - ONUS SUCUMBENCIAIS. Observância do princípio da causalidade, bem fixados na sentença recorrida. Recurso da parte autora PARCIALMENTE PROVIDO e recurso da parte ré DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1002445-92.2019.8.26.0297; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jales - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2020; Data de Registro: 03/04/2020 – grifo nosso).

Com fulcro no art. 53 do C.D.C. são consideradas nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que prevejam 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. Dessa forma, é justo que a parte autora restitua à requerida 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, corrigidos monetariamente de acordo com a Tabela Prática do TJ/SP, desde a data do efetivo pagamento

de cada prestação.

Os 20% (vinte por cento) restantes servirão de indenização pelos custos e trabalhos feitos pela requerida, para a contratação com os autores.

Sendo aplicável o C.D.C. à espécie, também nula a cláusula de eleição de foro, manifestamente lesiva ao consumidor, aposta em contrato de adesão.”

A r. sentença, portanto, deu adequada solução à lide, desmerecendo reparos.

Emerge dos autos que, em 24/12/2023, as partes celebraram “*CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONSTRUÇÃO, NO REGIME DE UNIDADES DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÃO OU COTA IMOBILIÁRIA)*”, pelo valor de **R\$85.300,00** (oitenta e cinco mil e trezentos reais), tendo constado que o promitente comprador pagaria 10% a título de comissão, ou seja, **R\$8.530,00** (oito mil, quinhentos e trinta reais).

Contudo, do “item 1.2” do contrato constou expressamente que o saldo remanescente seria de **R\$76.770,00** (setenta e seis mil, setecentos e setenta reais) que, somado à quantia de R\$8.530,00 retromencionada, totaliza o valor de R\$85.300,00 (que é o preço total da fração imobiliária adquirida pelos autores-compradores) – (fl. 12).

Nessa linha intelectual, conclui-se que o valor de R\$8.530,00 compunha o preço do imóvel, não se tratando, pois, de comissão de corretagem como alegado pela ré, mas de valor dado a título de entrada (arras), de modo que não comporta a pretendida retenção pela empresa requerida.

Como bem anotou a DD. Desembargadora CRISTINA ZUCCHI por ocasião do julgamento do recurso de apelação nº 1000062-13.2024.8.26.0477 (34ª Câmara de Direito Privado; TJSP; Foro de Praia Grande; j.: 24/10/2024; registro: 24/10/2024), **em que analisada questão análoga à versada nos autos correntes:**

“Portanto deve ser reconhecido que a rescisão contratual, no caso concreto, decorre de ato de vontade da autora-apelada, o que é totalmente admitido, ensejando, contudo a devolução parcial do valor pago, conforme asseverado na súmula 543 do E. STJ, segundo a 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".

A alegação de que o valor discutido nos autos se refere à comissão de corretagem não prospera.

O item “C” do “quadro geral resumo” trata do “preço e forma de pagamento” (fls. 26/27), nele constando que o preço, para pagamento da fração ideal era de R\$ 85.300,00 e que o comprador pagaria 10% a título de comissão de corretagem (R\$ 8.530,00). Já o item 1.2 (fls. 27) dispõe sobre a forma de pagamento do “saldo remanescente de R\$ 76.770,00”. Portanto, resta evidente que referido montante compunha o preço do imóvel, tratando-se de sinal/entrada, já que, somado ao “saldo remanescente”, integrava o preço do imóvel, o que não autoriza sua retenção com base no

entendimento consolidado no REsp 1.599.511/SP (Tema 938), o qual considera válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem.

Assim sendo inviável aceitar-se a alegação de que o caso reclama a retenção integral do valor pago a título de comissão de corretagem uma vez que, além de o percentual de 10% divergir em muito das práticas de mercado, nem haver indicação de aproximação útil de corretor ou dos serviços prestados a título de mediação, o valor em questão se tratou de sinal/entrada pago a título de parte do preço, tratando-se, na verdade, de princípio de pagamento do valor da unidade imobiliária, não sendo o caso de perdimento integral da quantia.

Como já mencionado, a súmula 543 do E. STJ dispõe que "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 súmula 01 desta E. Corte, por seu turno, assevera 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".

O compromisso de compra e venda de fls. 25/73 foi

celebrado em 02/01/2024, portanto, dentro da vigência da Lei nº 13.786/2018.

A pretendida rescisão do contrato, embora celebrado dentro da vigência da Lei nº 13.786/2018, encontra suporte no art. 53 do CDC, 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.", devendo ser observada a onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC), bem como considerado o lapso temporal havido entre a contratação até a rescisão almejada pelo comprador.

Desse modo, diante das peculiaridades do caso, afigura-se razoável limitar a retenção pela ré-apelante em 20% sobre o valor efetivamente pago pela autora."

O mesmo tratamento deve ser dispensado à hipótese. Afinal, *ubi eadem legis ratio ibi eadem dispositio* (onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir).

Ainda acerca do tema:

“EMENTA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Multipropriedade (time-sharing). Ação de Rescisão contratual c.c. indenização por danos morais. Sentença de parcial procedência. Insurgência da parte ré. Importância paga pela consumidora a título de sinal ou arras. Não houve esclarecimento de que a verba estava sendo paga a título de

comissão de corretagem, diferenciando-a do valor do bem. Ausente prévia informação do valor expresso desembolsado a título de corretagem. Incabível a retenção de taxa de comissão de corretagem, neste caso. Honorários advocatícios de sucumbência que devem ser fixados sobre o valor da condenação. Art. 85, §2º do CPC. Sentença modificada em pequena parte. Recurso parcialmente provido.” - (TJSP - Apelação Cível nº 1134014-26.2022.8.26.0100; Relator(a): MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL; 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande; j.: 13/09/2024; registro: 13/09/2024)

Diante das circunstâncias apresentadas, era mesmo de rigor a procedência parcial dos pleitos formulados na exordial.

Assim, para evitar inútil e desnecessária repetição, são dispensáveis outros fundamentos, diante dos que foram bem deduzidos na r. decisão guerreada, que fica mantida.

Registre-se que o julgador não está obrigado a rebater item por item as alegações das partes, podendo ater-se ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Considerando o desprovimento do recurso da parte autora e, com fundamento no §11 do art. 85 do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência em favor do patrono dos requeridos para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

Por derradeiro, tem-se por prequestionada e reputa-se não violada toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico do Colendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos constantes da fundamentação.

ISSA AHMED

RELATOR