



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309372

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011178-69.2023.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes RVM EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada ANA CLAUDIA DOS SANTOS DIAS TORRES.

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 em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011178-69.2023.8.26.0309

Apelantes: RVM Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelada: Ana Cláudia dos Santos Dias Torres

Comarca: Jundiaí - 1ª Vara Cível

Magistrado de origem: Luiz Antônio de Campos Júnior

Voto nº 11799

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTATO DE VENDA E COMPRA. AQUISIÇÃO DE LOTE. RESCISÃO POR CULPA DA CONSUMIDORA. CLÁUSULA PENAL. TAXA DE FRUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE MANUTENÇÃO, IPTU E CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA. PARCIAL PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelo interposto contra sentença que declarou rescindido contrato entre as partes e condenou corrés a restituição de 90% de todos os valores pagos por autora, corrigidos e acrescidos de juros. As corrés recorrem, alegando que a cláusula penal não é abusiva e que a taxa de fruição e a comissão de corretagem são devidas, bem como há valores, dentre os pagamentos efetuados pela autora, de taxa de manutenção, IPTU e contribuição associativa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar (i) a validade da cláusula penal; (ii) a aplicação da taxa de fruição; (iii) a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem; e (iv) a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e demais taxas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula penal que prevê retenção sobre o valor total do contrato é abusiva, devendo ser calculada sobre os valores pagos.

4. A taxa de fruição é devida desde a imissão na posse, e a comissão de corretagem é válida, desde que previamente informada.

5. A comissão de corretagem é devida na hipótese, posto que introduzida de maneira clara no instrumento.

6. A taxa de manutenção, o IPTU e a contribuição associativa são devidas, pois claramente dispostas no contrato aderido pela autora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: “1. A cláusula penal deve incidir sobre os valores pagos. 2. A taxa de fruição é devida desde a posse, e a comissão de corretagem é válida se informada. 3. A taxa de manutenção, o IPTU e a contribuição associativa são devidas, se constantes do instrumento aderido pela autora.”

Legislação citada:

Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 51, IV, 53;
Código Civil, arts. 413, 421, 422, 844;
Lei 13.786/18;
Código de Processo Civil, art. 487, I, art. 1.012, V, art. 85, §2º, art. 86.

Jurisprudência citada:

STJ, REsp n. 2.014.577, Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 22/08/2022;
STJ, AgInt no AREsp n. 1.351.159, Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 09/10/2019;
STJ, REsp 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 06.09.2016.

1. Trata-se de apelo interposto contra r. sentença (fls. 188/194) que assim dispôs:

“Do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos e assim o faço com o fito de (I) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e (II) condenar os réus, solidariamente, a restituírem 90% (noventa por cento) dos valores comprovadamente pagos pela autora, em parcela única, corrigidos desde o desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado, dando-se o feito por extinto, com fulcro no artigo 487, inciso I, princípio, do Código de Processo Civil.. Eventuais recursos serão recebidos somente no efeito devolutivo por força da concessão da tutela provisória, ora

confirmada, ex vi do artigo 1.012, inciso V do Código de Processo Civil. Por ter sucumbido, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais com correção monetária pelos índices da tabela prática para cálculo de atualização de débitos judiciais do E. TJSP, a contar dos respectivos desembolsos e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês (artigo 406 CC c.c. 161, parágrafo primeiro do CTN), a contar da data desta sentença (artigo 407 do CC), bem como honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, devidamente atualizado desde a data do ajuizamento desta demanda, pelos índices da tabela prática para cálculo de atualização de débitos judiciais do Eg. TJSP (artigo 85, § 2º do CPC), abrangendo principal e juros (RT 601/78, JTA 80/125; LEX- JTA 74/132), e acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês (artigo 406 CC c.c. 161, parágrafo primeiro do CTN), a contar da data desta sentença (artigo 407 do CC).”

As corrés recorrem **(fls. 201/224)**, aduzindo, em síntese: **(I)** o lote foi adquirido em 27/10/2019, já sob a égide do art. 32-A da “Lei do Distrato”; **(II)** a cláusula penal da avença (10%) não é abusiva, tampouco contraria as disposições do CDC, devendo incidir sobre o valor do contrato e não sobre o valor pago; **(III)** a lei não estabelece o uso, a ocupação ou edificação no imóvel como condição para a incidência de taxa de fruição, que pode ser restituído cumulativamente com a multa; **(IV)** devido o pagamento da comissão de corretagem, que se encontra expressamente prevista no contrato; **(V)** ainda, devem ficar a encargo da apelada, por uso do imóvel em 3 anos, o pagamento referente a IPTU, taxas e contribuições do loteamento. Contrarrazões **(fls. 231/233)**.

É o relatório.

2. O recurso comporta parcial provimento.

A hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo certo que a parte autora não é investidora do mercado

imobiliário, ao revés das rés, que atuam como fornecedoras de bens no mercado ao destinatário final, em perfeita subsunção às definições constantes dos artigos 2º e 3º da legislação consumerista¹.

Pois bem.

A Lei 13.786/18, modificou o panorama jurídico das rescisões imotivadas. Compradores de lotes e de apartamentos que resolviam não seguir em frente com o negócio compromissado ingressavam em Juízo para receberem, de volta, as quantias pagas, produzindo um cenário que obrigou intervenção legislativa. Essa norma, conhecida como Lei do Distrato, procurou estabelecer equilíbrio na composição dos valores e, conforme o caso, o comprador que desiste pouco ou nada tem a receber em devolução.

A situação é a seguinte:

A apelada ingressou com a ação requerendo a rescisão do contrato de venda e compra entabulado com as apelantes, com devolução do valor total pago - R\$ 40.835,64, sendo que as apelantes concordaram em restituir tão somente a quantia de R\$ 6.867,35.

Em contestação, as apelantes refutaram a tese defendida pela apelada, aduzindo, em suma, que o valor total pago se refere ao preço do imóvel acrescido de comissão de corretagem, taxa de manutenção do bem, IPTU e contribuição associativa; impossível, portanto, a restituição total ou mesmo parcial do montante global pago.

¹ Art. 2º, CDC: Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Art. 3º, CDC: Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Pois bem.

O lote referente ao empreendimento Riviera de Santa Cristina II foi negociado pelo preço de **R\$ 69.706,51**, incluída a comissão de corretagem – **R\$ 3.945,65**, sendo dado um sinal **de R\$ 5.918,48** (*R\$ 1.479,62 pago no ato e outras 03 parcelas iguais em 30, 60 e 90 dias*), permanecendo saldo devedor de **R\$ 63.788,03** a ser pago em 120 parcelas, variáveis, de R\$ 531,57 (**fls. 77/84**), das quais foram adimplidas apenas 25 (de 05/03/2020 a 30/03/2022 – **fl. 124**). O total pago a título do preço do bem foi de **R\$ 17.716,93**.

Aplicando o disposto no contrato (**fls. 81**), a rescisão por iniciativa da compradora, acarretaria multa de 10% sobre o valor do contrato corrigido + taxa de fruição do lote de terreno de 0,5% a.m. sobre o valor do contrato corrigido + comissão de corretagem.

Ou seja, a adquirente, impossibilitada de honrar com as prestações assumidas, pleiteia a rescisão e *ganha* uma dívida, o que soa, no mínimo, irrazoável. Não se trata de se negar a vigência e a regular aplicação da Lei, mas de atender a princípios gerais de direito, proporcionando uma decisão mais equânime. A aplicação das cobranças enumeradas pela vendedora, considerado o módico lapso de vigência contratual, se tornando devedora da ré, caracteriza enriquecimento ilícito por parte dessa, o que também é vedado por lei (*Apelação 1000191-23.2020.8.26.0068, rel. Des. Salles Rossi, j. 21.09.2020*).

Da cláusula penal

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (*REsp n. 2.014.577, MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 22/08/2022*), em casos de rescisão de contrato de compra e venda, por

opção do comprador, mostra-se abusiva a cláusula que determina o pagamento de multas e retenção sobre o valor total do contrato, devendo a fixação ser feita com base nos valores efetivamente pagos:

“(...) a cláusula penal que prevê a retenção de percentual sobre o valor total do contrato é abusiva, vez que destoa do posicionamento da colenda Corte Cidadã, o qual estabelece que a multa contratual por rescisão do pacto deve ser realizada sobre o valor da quantia paga. (...)” (AgInt no AREsp n. 1.351.159, MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, DJE DE 09/10/2019)

“(...) 1. É entendimento do STJ que “é abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor” (REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe de 1º/07/2008) (...)” (AgInt no AREsp 1.180.352/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES, QUARTA TURMA, DJe 28/02/2018).

A rescisão da compra e venda tem apoio no art. 53 do CDC² (REsp n. 2.006.922, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 15/08/2022) que considera nula de pleno direito qualquer cláusula que estabeleça 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. A interpretação do mencionado dispositivo consumerista, com as alterações trazidas pela Lei do Distrato, deve ser no sentido de que a base de cálculo da multa seja o valor pago, porque a incidência sobre o valor do contrato, no caso concreto, ensejará no perdimento da totalidade das

² Art. 53. 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.

parcelas (*REsp n. 1.988.464, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 03/05/2022*).

Feitas essas considerações, tem-se que, ainda que o contrato tenha sido firmado na vigência da Lei 13.786/18, o lapso temporal havido até a rescisão almejada pela compradora não autoriza a aplicação da mencionada Lei, dada a onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, CDC). E, portanto, aplicável o disposto no art. 413 do CC:

"A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio."

O fator retenção se faz examinados os direitos das partes e não somente dos compradores ou da vendedora. É preciso equilíbrio, sendo que o STJ colabora com a orientação de que em casos normais ou habituais o correto é fixar o percentual de retenção até o máximo de 25% das quantias pagas, incluindo arras confirmatórias (*AgInt. no REsp. 1.936.643/SP, DJe 19.8.2021*). Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, servindo como modo de desestimular o rompimento unilateral e imotivado de contratos, pois quem se obriga deve arcar com as consequências de sua conduta (*AgInt no AREsp n. 1.351.159, MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 09/10/2019*).

Vale citar trecho do voto do Ministro ARI PARGENDLER, mencionado no julgamento do EREsp 59.870/SP, no qual enfatizou que a devolução das prestações pagas deve ser feita após a retenção, não apenas das despesas incorridas pelo empreendedor, como custos com corretagem, publicidade, ocupação, manutenção, segurança, vigilância, mas também de *"uma indenização adicional pelo rompimento do vínculo, porque, se assim não for, estaremos dizendo que a pessoa pode*

contratar sem se estar obrigando. Quem se obriga e rompe essa obrigação, sofre uma pena".

Diante disso, de modo a evitar o enriquecimento sem causa das corrés, observada a iniciativa da parte autora, levada a efeito com o ingresso desta ação, revela-se adequado o percentual de retenção fixado de 10% sobre o adimplido referente ao valor do preço do bem, o qual é suficiente a indenizar as corrés pelas despesas operacionais da venda. De rigor, ainda, a restituição do montante de uma só vez, sob pena de colocar-se a consumidora em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, IV, CDC), conforme a Súmula nº 2, deste E. Tribunal, a qual dispõe que “[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*”.

Da taxa de fruição

É bem verdade ter o STJ, em alguns precedentes isolados, reconhecido a impossibilidade de conceder taxa de fruição em lote não edificado e convém respeitar quando a situação é diversa da que se vê na hipótese. Pelo que se observa dos autos, a parte autora adquiriu lote em 27/10/2019, recebendo imediatamente a posse (cláusula 6 – **fl. 82**) sem que fosse condicionada à realização de qualquer construção, podendo, desde aquele momento usufruir da infraestrutura do loteamento.

Aliás, esse é outro ponto importante. **O local é dotado de infraestrutura que permite o lazer daquele que, mesmo sem ter construído no local, tem acesso a clubes internos, ecopista, restaurante, e tudo o mais (fls. 114/123 - não impugnado)**. Ora, se existe essa expectativa e foi colocada à disposição da apelada, fica perfeita a cláusula para evitar que a compradora arrependida obtenha lucros indevidos

(art. 844 do Código Civil), desfrutando da área que surge como um clube e nada pagar.

O CDC atua em prol do consumidor e não para alimentar vantagens que não são compatíveis com o fim social do contrato (art. 421 CC), porque isso representaria aplausos para a má-fé (art. 422 CC). Aqui a taxa de fruição permitida pela nova redação do art. 32-A, da Lei 6.766/79, tem pertinência. A quantia, ora fixada em 0,5% do valor total do contrato por mês, é devida desde a imissão na posse em 27/10/2019 até 12/06/2023, data da concessão da liminar que suspendeu a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas (**fls. 27/28**).

Da corretagem

A respeito da comissão de corretagem, o C. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp 1.599.511/SP pelo rito do recurso repetitivo (tema 938), considerou válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem, fixando a tese jurídica a ser observada pelos tribunais locais nos seguintes termos:

“(...) 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. (...)”. (REsp 1599511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 06.09.2016).

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.

Na hipótese, consta no quadro resumo do instrumento celebrado a informação clara e destacada acerca da responsabilidade da autora pelo pagamento da comissão de corretagem (R\$ 3.945,65 – **fl. 80**) pelo que não se cogita sua devolução.

Do IPTU e das taxas

O pagamento do IPTU e das taxas do loteamento é de responsabilidade da apelada, desde a imissão na posse do imóvel até a entrega efetiva à ré. Foram previstas no contrato a Taxa de Conservação, no valor de R\$ 247,95, o IPTU, no valor de R\$ 29,60, além da contribuição opcional pelo SLIM³, aderida pela autora, no valor de R\$ 65,73 (**fl. 80**).

As apelantes afirmam que, quanto ao preço do lote, a autora pagou apenas parte da entrada (R\$ 1.972,83), sendo a outra utilizada para o pagamento da corretagem, e 25 parcelas (R\$ 15.744,10), totalizando o montante de R\$ 17.716,93, e que os demais valores pagos foram destinados à corretagem, IPTU, taxas e contribuições do loteamento (planilha – **fls. 124/130**), os quais não são reembolsáveis. E, em detida análise da documentação acostada, verifica-se a demonstração da destinação dada a quantia recebida (pagamento do sinal, das 25 parcelas, da corretagem, da taxa de manutenção, do IPTU e da contribuição SLIM). E, de fato, a apelada sequer comprovou os pagamentos que alega fazer jus à restituição.

Assim, poderão as apelantes reter todos os valores despendidos com pagamento a esse título, no período de ocupação, desde

³ O SLIM - clubes recreativos localizados nos loteamentos Terras de Sta. Cristina, Riviera de Santa Cristina, Ninho Verde Eco Residence e Santa Bárbara Resort Residence, será mantido pelas contribuições dos Associados (fls. 112). ESTATUTO SOCIAL DO SLIM (fls. 101/113)

que devidamente comprovados em liquidação de sentença, corrigidos de cada pagamento⁴ e juros de mora do trânsito em julgado⁵ (tema 1.002, STJ).

Em decorrência da sucumbência recíproca, os honorários fixados são ora readequados para 10% valor da condenação (art. 85, § 2º, e art. 86, *caput*, CPC) a ser pago por cada litigante ao patrono da parte adversa.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

3. Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

Fernando Marcondes
Relator

⁴ AgInt no REsp n. 1.988.931/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.

⁵ Recurso Especial Repetitivo 1.740.911/DF