



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001387-96.2022.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante MARLENE BARBOSA PEREIRA BRAGA, são apelados CENTRAL PARK URBANISMO E ADMINISTRAÇÃO LTDA. e LEGACY INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.423
APELAÇÃO N° : 1001387-96.2022.8.26.0152
COMARCA : COTIA — 2ª VARA CÍVEL
APELANTE : MARLENE BARBOSA PEREIRA BRAGA
APELADAS : LEGACY INCORPORADORA LTDA. E OUTRA
JUIZ : RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY

***AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALROES.** “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” firmado entre as partes no dia 14 de setembro de 2013, anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018. Demandante que pede a rescisão contratual por culpa das Empresas demandadas, ante a abusividade dos encargos contratuais, requerendo a restituição da quantia paga. SENTENÇA de parcial procedência da Ação. APELAÇÃO só da autora, que insiste no reconhecimento da culpa das demandadas pela rescisão, ante a abusividade da utilização da “Tabela Price”, com a retenção pelas Empresas demandadas de quantia equivalente a dez por cento (10%) dos valores pagos, além do afastamento da retenção, pelas Empresas demandadas, da quantia desembolsada em razão da comissão de corretagem, da taxa de fruição e das “taxas associativas”. EXAME: Relação contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Ausência de ilegalidade ou de abusividade dos encargos contratuais. Contrato que foi firmado entre partes capazes, com objeto determinado e sem contrariar a lei, devendo mesmo ser reputado válido e eficaz, “ex vi” do artigo 408, “caput”, do Código de Processo Civil. Não configuração de capitalização ilegal de juros pela utilização da “Tabela Price”. Pretensão de rescisão contudo que deve ser acolhida, tendo em vista o princípio da autonomia da vontade. Restituição parcial e imediata do valor pago, que é devida pelas demandadas. Aplicação da Súmula 2 deste E. Tribunal e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Retenção contudo que deve ser limitada a vinte por cento (20%) dos valores pagos. Prazo prescricional trienal para a devolução de comissão de corretagem, “ex vi” do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Comissão de corretagem, como quer que seja, que é devida em retribuição ao trabalho de terceiros corretores na aproximação das partes para a contratação. Restituição afastada ante a previsão expressa no instrumento contratual. Impossibilidade de cobrança de taxa de fruição ou ocupação, por se tratar de terreno sem qualquer construção ou benfeitoria. Retenção da quantia desembolsada a título

de taxa associativa que é devida. Verbas sucumbenciais que devem ser mantidas. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de “*Ação de Rescisão Contratual c.c. Restituição de Valores*” ajuizada pela apelante contra as apeladas, alegando “... em 14 de setembro de 2013, celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do lote urbano, mediante pagamento parcelado, no entanto, diante da existência de encargos abusivos, não obtendo nenhuma proposta de composição e lidando com cobranças recorrentes, almeja a rescisão do pactuado. Destaca que houve onerosidade excessiva, fundada na adoção abusiva do IGPM como índice de correção monetária, incidência de juros compostos e aplicação da Tabela Price, além da cobrança indevida de comissão de corretagem e Taxa SATI. Pretende, assim, a rescisão do contrato, com devolução em parcela única, declarando-se abusividade da devolução de quantias pagas parcelada e da retenção superior à 10% (dez por cento) do preço, a fim de que as rés sejam condenadas ao pagamento da quantia de 90% (noventa por cento) do preço, além da devolução pelo dobro da comissão de corretagem e Taxa SATI”, conforme relatado na fl. 204.

O MM. Juiz “a quo” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “in verbis”: “... Ainda JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os demais pedidos, extinguindo o feito com resolução do mérito (art. 487, I, do CPC), para: A) RESOLVER o contrato em

questão, reconhecendo a culpa da parte autora; B) CONDENAR as rés a devolverem eventual saldo dos valores das parcelas pagas pela autora, após as retenções previstas no contrato, ou seja, despesas administrativas de 20% (vinte por cento) das quantias pagas, impostos e taxas que incidem sobre o bem (IPTU e taxa associativa) comprovadas; e taxa de fruição no importe de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, por mês, a ser apurado em execução de sentença, com correção monetária desde cada pagamento, calculada pela tabela do E. TJSP, além de juros de mora a contar do trânsito em julgado da sentença, na forma da fundamentação, pela taxa legal. C) REINTEGRAR a ré na posse do imóvel, a partir do momento em que proceder aos pagamentos previstos nos itens B. Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais devem ser suportadas pelas partes em proporções iguais, ao passo que os honorários serão devidos, na forma do art. 85, § 2º e art. 86, todos do CPC: A) Pelas rés à parte autora, no valor de 10% (dez por cento) das quantias a serem devolvidas; B) Pela parte autora às rés, no montante de 10% (dez por cento) do valor das retenções, observada a gratuidade concedida (art. 98, § 3º do CPC). P. I. C.” (“sic”, fls. 212/213).

Apela a autora, insistindo no reconhecimento da culpa das demandadas pela rescisão, ante a abusividade da utilização da “Tabela Price”, com a retenção pelas Empresas demandadas de quantia equivalente a dez por cento (10%) dos valores pagos, além do afastamento da retenção pelas Empresas demandadas da quantia desembolsada em razão da comissão de corretagem, da taxa de fruição e das “taxas associativas” (fls. 247/264).

Anotado o Recurso (fls. 276), as Empresas demandadas apresentaram contrarrazões (fls. 279/314 e 315/329).

É o relatório, adotado o de fls. 204/205.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

Embora o teor das razões recursais, a r. sentença apelada admite apenas parcial reforma.

Com efeito, a relação contratual havida entre as partes tem natureza de consumo e, por isso, está sujeita às normas do Código de Defesa do Consumidor, que preveem a aplicação da inversão do ônus da prova em favor do consumidor para a facilitação da defesa, determinando a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor e coibindo aquelas que estabeleçam desvantagem exagerada em benefício do fornecedor, impondo ainda a responsabilidade solidária dos Fornecedores participantes da cadeia de consumo em causa pelos danos causados ao consumidor (v. artigos 3º, 6º, inciso VIII, 7º, parágrafo único, 12, 14, 18, 34, 47 e 51 da Lei nº 8.078/90).

Já se viu, a autora firmou com as Empresas demandadas o “*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e*

Compra” no dia 14 de setembro de 2013, tendo como objeto o imóvel indicado na inicial (fls. 32/48). A autora firmou ainda o contrato de prestação de serviços com a Corretora, no dia 14 de setembro de 2013, tendo por objeto a intermediação na aquisição do imóvel em causa (fls. 26/29).

Embora a alegação da autora, não se vislumbra qualquer ilegalidade por parte das Empresas demandadas na utilização da *“Tabela Price”*.

É que o contrato foi firmado em prestações fixas, permitindo-se o conhecimento prévio do ágio bancário, a descartar indubitavelmente a hipótese de ter havido ilícita capitalização. Mas, mesmo que assim não fosse, cumpre mencionar que a utilização da *“Tabela Price”*, como método de amortização da dívida, não traz em si qualquer abusividade ou ilegalidade.

Assim, era mesmo de rigor o decreto de rescisão contratual imotivada, com a determinação de retenção de vinte por cento (20%) das quantias pagas. Nesse sentido é a Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça, que *“in verbis”* estabelece: *“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 devolução deve ocorrer em valor

correspondente a oitenta por cento (80%) do montante pago, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, considerando o disposto na Súmula 2 desta E. Corte (*“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, independentemente da finalidade do negócio”*).

No mais, o C. Superior Tribunal de Justiça fixou, em sede de Recursos Repetitivos, o entendimento de que é trienal o prazo prescricional da pretensão de restituição de valor pago a título de corretagem:

“[...] INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC).

1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. [...]

(REsp 1551956 SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Impõe-se considerar que o termo inicial da prescrição se dá no momento do surgimento da pretensão, conforme previsto no artigo 189 do Código Civil (*“Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206”*).

Assim, considerando o pagamento da comissão

de corretagem entre os meses de setembro até novembro de 2013, bem como o ajuizamento da Ação de Restituição de Valores no dia 18 de fevereiro de 2022, era mesmo de rigor o reconhecimento da prescrição no tocante.

Como quer que seja, conforme o Contrato firmado (fl. 27), a remuneração da Corretora está destacada e decorreu da aproximação das partes compradora e vendedora. O pagamento dessa comissão se deu a título de retribuição pelo trabalho levado a efeito pelo profissional, de modo que o pedido de restituição dessa quantia deve mesmo ser afastado.

No que tange à retenção do valor correspondente à taxa de fruição, tem-se que as partes firmaram compromisso de compra e venda, tendo por objeto terreno sem construção, localizado no Loteamento Residencial Jardim Vitória (v. fl. 32).

Embora a alegação das rés, o contrato tem por objeto lote sem benfeitorias, circunstância que afasta a fruição econômica do terreno, não se mostrando razoável no caso a incidência de taxa em compensação pelo tempo de uso do bem imóvel.

Assim, não se havia mesmo cogitar da incidência de “*taxa*” fruição, sendo indevida a indenização à compromissária vendedora.

Por fim, cumpre ressaltar que a “*taxa associativa*” constitui obrigação de natureza “*propter rem*”, devida pela compromissária compradora durante o período em que permaneceu na posse do terreno, observando no caso o “*Termo de Adesão à Associação dos Proprietários do Loteamento*” firmado entre as partes (fl. 31), não se havendo falar em restituição dessa verba portanto.

Resta o parcial acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1090817-21.2022.8.26.0100

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda*

Relator(a): *Marcia Dalla Déa Barone*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *4ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *04/06/2024*

Data de publicação: *04/06/2024*

Ementa: Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos – Compra e venda de imóvel – Prazo prescricional – Incidência da prescrição trienal para a hipótese a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem – Inteligência do artigo 206, § 3º, IV, Código Civil – Prescrição se operou no caso concreto – Relação de consumo configurada entre as partes – Incidência do Código de Defesa do Consumidor – Possibilidade de retenção de parte do montante pago pela parte autora para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento – Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça – Montante retido que deverá ser majorado para 25% dos valores pagos – Devolução deve se dar em uma única parcela – Correção monetária devida a partir do desembolso – Juros de mora a partir do trânsito em julgado – Recursos do autor e da requerida providos em parte. Dá-se provimento em parte aos recursos do autor e da requerida.

1027728-85.2021.8.26.0576

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Alfredo Attié*

Comarca: *São José do Rio Preto*

Órgão julgador: *27ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *29/11/2022*

Data de publicação: *29/11/2022*

Ementa: PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE OU

TIME SHARING. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Autor que desistiu da aquisição das unidades após cerca de 3 anos. Pretensão à redução do percentual fixado a título de retenção (20% sobre os valores pagos). Contrato celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018 ("Lei do Distrato"). Previsão contratual em consonância com a lei vigente e entendimento jurisprudencial anterior a ela. Redução incabível. Retenção da comissão de corretagem. Possibilidade. Matéria pacificada em julgamento de recurso especial repetitivo (1.599.511/SP). Contrato que previu expressamente que o valor pago a título de sinal/entrada referia-se à comissão de corretagem. Quantia cuja devolução foi pleiteada na inicial, não obstante a negativa posterior do autor. Cláusula que é válida. Retenção devida. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

1000265-47.2021.8.26.0099 Visualizar inteiro teor Visualizar ementa sem formatação (21 ocorrências encontradas no inteiro teor do documento)

Classe/Assunto: Apelação Cível / Compra e Venda

Relator(a): Alexandre Coelho

Comarca: Bragança Paulista

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 30/06/2023

Data de publicação: 30/06/2023

Ementa: APELAÇÃO - COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PEDIDO DE RESCISÃO E ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE REAJUSTE DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS – PARCIAL PROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DAS RÊS – ACOLHIMENTO EM PARTE – Legitimidade da corrê que firmou contrato como anuente - Empresas que atuam em parceria no negócio devem responder solidariamente perante o consumidor - Art. 7º do CDC – Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária registrada em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97 (Tema 1.095 do STJ) – Precedente vinculante – Caso em que afastada a sistemática dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97 ante à ausência de inadimplência e constituição em mora – Inaplicabilidade da corrente doutrinária acerca do incumprimento antecipado do contrato – Tese expressamente afastada no precedente qualificado - Possibilidade de pedido dos compradores de resilição do contrato – Admitida a majoração do percentual de retenção para 20% dos valores pagos, a título de indenização pelas despesas geradas, conforme limites definidos em orientação do STJ e precedentes desta C. Câmara – Razoabilidade no concreto - Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018, mas que não observa os pressupostos nela estabelecidos - Inaplicabilidade da taxa de indenização pela fruição do imóvel por se tratar de lote de terreno sem edificação – Juros de mora sobre o valor da condenação – Modificação do termo inicial - Encargo que deve ser computado a partir do trânsito em julgado, pois a resolução do contrato decorreu da inadimplência do comprador – Tese firmada pelo STJ (Tema 1002) – Tabela Price - Afastada a declaração de ilegalidade da cláusula que prevê o reajuste das prestações com base nesta tabela - Inexistência de abusividade na prática dos juros remuneratórios – Sentença reformada em parte - DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

1009561-12.2022.8.26.0438

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: Penápolis

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 31/01/2025

Data de publicação: 31/01/2025

*Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO COM PEDIDOS DESCONSTITUTIVO E CONDENATÓRIO. Sentença de parcial procedência dos pedidos mantida. Valor dado à causa que observa a regra do art. 292, II, do CPC. Multa contratual (cláusula penal). Inaplicabilidade. Bis in idem, considerando a determinação de retenção de 10% das parcelas pagas. **Taxa de fruição que é indevida. Ausência de edificação. Precedentes do STJ. Verbas sucumbenciais corretamente fixadas (art. 86 do CPC).** Verba honorária majorada em sede recursal. RECURSO NÃO PROVIDO.*

1003761-61.2024.8.26.0008

Classe/Assunto: Apelação Cível / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 19/12/2024

Data de publicação: 19/12/2024

*Ementa: APELAÇÃO – Compromisso de compra e venda de imóvel – Distrato – Ação de resolução contratual por inadimplemento da promitente vendedora cumulada com restituição da integralidade dos valores pagos em função do contrato – Sentença de parcial procedência – Apelo da promitente vendedora – Parcelamento da restituição em seis prestações mensais – Acolhimento – Previsão contratual conforme com a autorização legal contida no artigo 32-A, § 1º, da Lei nº 6.766/79 – Juros moratórios somente a partir do trânsito em julgado – Rejeição – Tese fixada no Tema Repetitivo 1.002 do C. STJ que se refere a contratos celebrados antes da vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), o que não é o caso dos autos – **Existência de disciplina legal e contratual da forma da restituição que obrigava a promitente vendedora a proceder à restituição logo que interpelada do distrato, ainda que na exata forma prevista no contrato, discutindo nos autos a diferença exigida pelos compromissários compradores – Dedução de taxa associativa – Cabimento – Expressa previsão do artigo 32-A, inciso IV, da Lei nº 6.766/79, o que não se confunde com pleito de direito alheio em nome próprio – Observação de que há nos autos comprovantes de pagamento da taxa associativa até fevereiro/2024 e de notificação da associação a respeito do distrato em 27/03/2024, sendo devida a taxa apenas no período compreendido entre os marcos temporais supramencionados – Sentença reformada – Recurso PARCIALMENTE PROVIDO.***

Impõe-se, pois, o parcial acolhimento do Recurso, mas tão somente para afastar a retenção pelas Empresas demandadas da taxa de fruição, ficando mantida no mais a r. sentença apelada pelos próprios e jurídicos fundamentos, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, dá-se parcial provimento
ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relatora