



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000316737**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037857-81.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CRISLAINE RESCHIOTO DE MELO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA – SPE 01 LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

## **APELAÇÃO CÍVEL**

**Processo nº 1037857-81.2023**

**Comarca: São José do Rio Preto – 6ª Vara Cível**

**Apelante: Crislaine Reschioto de Melo de Oliveira**

**Apelado: Wgr Construtora e Incorporadora – Spe 01 Ltda**

**Voto nº 23.485**

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Resolução contratual e devolução de quantias pagas – Sentença de parcial procedência, que declarou rescindido o contrato firmado entre as partes e reconheceu o direito da autora de reaver 75% do valor pago, excluída a comissão de corretagem – Insurgência - Não acolhimento – Hipótese em que o contrato foi pactuado após a Lei nº 13.786/2018, que incluiu o artigo 32-A na Lei nº 6.766/1979, e que é aplicável ao caso vertente – Retenção de 25% sobre os valores pagos, conforme determinado na r. sentença, que se mostra adequada ao caso concreto e em consonância com os parâmetros deste E. Tribunal de Justiça – Mantida, ainda, a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, expressamente pactuados, no percentual fixado na r. sentença - Recurso desprovido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 157/162, cujo relatório se adota, que julgou “PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para, resolvendo o mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC: i) DECLARAR a rescisão do contrato firmado entre as partes; ii) CONDENAR a parte requerida à devolução de 75% das quantias pagas pela parte autora, incluídas eventuais arras, excluída a comissão de corretagem. Sobre o valor incidirão correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo, desde a data do desembolso; e juros de mora, calculados pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), da qual deve ser

deduzido o índice de atualização monetária, desde a data da citação. Em razão da sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.”

A autora ajuizou a ação, alegando que, em 25 de maio de 2022, “firmou com a Requerida o CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES/COTAS IMOBILIÁRIAS) do empreendimento chamado Royal Prime Thermas Resort, localizado na cidade de Olímpia/SP.” Aduz que “Ficou acertado como pagamento, o valor total de R\$ 45.770,00 (quarenta e cinco mil, setecentos e setenta reais) que seriam pagos com uma entrada parcelada de R\$ 6.540,85 e o restante em 72 parcelas mensais de R\$ 544,85 com 1º vencimento para 15/07/2023, estando a Requerente adimplente até a data atual.” Ocorre que, “por questões alheias à vontade da Requerente, em especial devido a uma grande crise financeira que vem enfrentado junto com seu esposo, a Requete perdeu de forma significativa sua capacidade de renda, e com isso, qualquer interesse que tinha sobre este contrato.” Afirma que tentou, de forma extrajudicial, rescindir o contrato e reaver os valores pagos, mas sem sucesso, “pois a empresa demonstra intuito de enriquecimento sem causa, tentando reter a integralidade dos valores pagos, fundamentando-se em cláusulas absolutamente abusivas, é que se pleiteia pelas vias judiciais, seja rescindido o contrato e compelida a empresa ao ressarcimento dos valores pagos.” Informa que pagou até a presente data a quantia de R\$ 13.981,34. Diante disso, requereu seja declarada a rescisão do contrato, e a condenando da requerida a devolver o montante de 85% a 90% das parcelas pagas, devidamente corrigidas e acrescidas de juros desde as datas dos efetivos pagamentos.

Irresignada, apelou a autora (fls. 166/175), alegando que “A respeitável sentença fixou a retenção em 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas pela Apelante, sob o fundamento de que tal percentual encontra respaldo no artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018. Contudo, o referido percentual mostra-se excessivo e desproporcional, em manifesta contrariedade com a jurisprudência consolidada do Egrégio Tribunal de Justiça do

Estado de São Paulo, que, majoritariamente, considera razoável a retenção de até 15% (quinze por cento).” Argumenta que “No caso em apreço, não foram apresentados elementos concretos que demonstrem efetivos prejuízos financeiros que justifiquem a retenção de 25%. Trata-se de percentual elevado, que ultrapassa o limite do razoável e gera enriquecimento sem causa da Apelada, violando o disposto no artigo 884 do Código Civil.” Além disso, “A sentença manteve a retenção integral da comissão de corretagem, no percentual de 10% (dez por cento) do valor do contrato, sob o fundamento de que tal cláusula encontra respaldo legal. Contudo, a referida retenção é abusiva e desproporcional, violando os princípios da boa-fé e do equilíbrio contratual”, bem como não observou a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Tema 938, que condiciona a validade da cobrança da comissão de corretagem ao cumprimento cumulativo de dois requisitos: 1. Informação prévia e transparente ao consumidor sobre a cobrança; . Compatibilidade do valor cobrado com as práticas usuais do mercado. No presente caso, o percentual de 10% da comissão de corretagem supera os valores normalmente praticados no mercado imobiliário, que giram em torno de 5% a 6%, conforme amplamente reconhecido por entidades especializadas do setor. Tal prática onera desproporcionalmente a Apelante, em flagrante desrespeito ao artigo 51, § 1º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, que considera nulas as cláusulas contratuais que: “Estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.” Outrossim, a Apelada não demonstrou, nos autos, a efetiva realização do pagamento da referida comissão de corretagem, tampouco apresentou documentos que comprovem o dispendio de tais valores. Em consequência, a retenção de 10% a título de comissão de corretagem configura manifesta tentativa de enriquecimento sem causa, vedada pelo artigo 884 do Código Civil.” Pleiteia a reforma da sentença, para que “seja reduzido o percentual de retenção das quantias pagas pela Apelante para, no máximo, 15% (quinze por cento)”, bem como pleiteia “A exclusão ou a redução equitativa da retenção da comissão de corretagem, condicionando sua retenção à comprovação inequívoca do dispêndio pela Apelada.”

O recurso foi processado, com apresentação de contrarrazões às fls. 179/186

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

O contrato foi celebrado em 25/05/2022 (fls. 46/50), portanto, já sob a égide da Lei n.º 13.786/2018 - “Lei do Distrato”, que alterou as Leis n.º 4.591/1964 e 6.766/1979, passando a vigorar em 28/12/2018, sendo aplicável ao caso presente.

O contrato foi livremente pactuado após a vigência da Lei do Distrato (Lei n.º 13.786/2018), que incluiu o artigo 32-A na Lei n.º 6.766/1979 com a seguinte redação:

*“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.”.* (Destaques do Relator).

Assim, uma vez que a resolução deu-se por culpa da autora, que manifestamente desistiu do contrato, cabível a restituição da quantia entendida amplamente por este C. Tribunal de Justiça, como razoável e adequada para compensar os prejuízos sofridos pela vendedora com a rescisão do contrato, ou seja, valor equivalente à porcentagem de 20% a 25% dos valores pagos a título de entrada

e prestações mensais do imóvel, tal como reconhecido pela r. sentença. O valor de 25% fixado na r. sentença, se coaduna com o que vem sendo fixado por esta Corte, montante que se afigura razoável, inclusive para o caso concreto.

Adequada, também, a retenção da comissão de corretagem, nos termos fixados na r. sentença, uma vez que clara e expressamente prevista em contrato (fls. 49), e que o serviço foi prestado.

Nesse sentido, já decidiu esta E. 32ª Câmara:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - Ação de rescisão imotivada, com pleito de restituição dos valores pagos – Acolhimento, com retenção de valor ante os termos do ajuste firmado - Apelação da promitente vendedora - Ainda que não haja evidência de descumprimento contratual da incorporadora, tem-se reconhecido, na jurisprudência, o direito do consumidor à rescisão da contratação e devolução parcial de valores integralizados - Súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ - Retenção de 25% que não destoia do princípio da razoabilidade e que está em consonância com entendimento do STJ e prevista na Lei 13.786/2018 – Comissão de corretagem com destaque no contrato – Cláusula com destaque quanto ao valor da verba, atribuindo essa obrigação ao adquirente – Dever de informação verificado – Observância do REsp 1.599.511.SP – Sentença alterada - Recurso provido, em parte, para elevação do montante de retenção.”* (Apelação 1001526-05.2022.8.26.0619; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: Taquaritinga; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/02/2025; Data de publicação: 14/02/2025)

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA - Ação de rescisão imotivada, com pleito de restituição dos valores pagos - Acolhimento, com retenção reduzida ante os termos do ajuste firmado - Ainda que não haja evidência de descumprimento contratual da incorporadora, tem-se reconhecido, na jurisprudência, o direito do consumidor à rescisão da contratação e devolução parcial de valores integralizados - Súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ - Devolução corrigida dos valores, a contar das integralizações, com juros de mora a partir do trânsito em julgado – Taxa de fruição que não é devida em contratação*

*anterior à Lei do Distrato e em caso de inexistência de construção no lote prometido à venda – Retenção de 25% que tem sido aceita pelo entendimento pretoriano - Valores relativos a imposto predial não quitados até a reintegração de posse que devem ser descontados do total a ser restituído - Sentença alterada – Recurso parcialmente provido.” (Apelação 1003172-78.2023.8.26.0566; Relator(a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/02/2025; Data de publicação: 14/02/2025)*

No mesmo sentido:

“APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pelo promissário comprador pleiteando a rescisão em razão de dificuldades financeiras. Procedência parcial em primeiro grau. Inconformismo de ambas as partes. LEI DE REGÊNCIA. Contrato firmado após o advento da Lei nº 13.786/18. Diálogo das fontes. Os parâmetros objetivos elencados pela Lei do Distrato devem ser aplicados levando-se em consideração elementos concretos da relação contratual, sopesando-se as diretrizes protetivas do consumidor, especialmente o art. 53 do CDC. Precedentes. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Inafastável, in casu, a incidência da cláusula contratual que, tratando das consequências do desfazimento por culpa do comprador e tendo sido redigida de forma clara, expressa e inteligível, com rubrica do autor no rodapé de cada página, prevê a retenção da integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional de 50% da quantia até então paga a título de pagamento do preço, além de também informar, com o devido destaque, que se trata de empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, o que é atestado por meio da matrícula imobiliária. Percentual que atende ao limite do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964 (alterado pela Lei nº 13.786/2018, aplicável à hipótese). Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. NÃO PROVIDO O DO AUTOR.” (AP nº 1108824-90.2024.8.26.0100, Relatora: Rosangela Telles, Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 17/02/2025)

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – LOTE IMOBILIÁRIO – RESOLUÇÃO A PEDIDO DO ADQUIRENTE – DEVOLUÇÃO

*DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO DE 25% – PARCIAL PROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES – REJEIÇÃO – Contrato firmado sob a égide da Lei 13.786/2018, com observância dos requisitos formais – Incidência do art. 32-A da Lei 6.766/79 – Regra que impõe patamar máximo de retenção, permitindo a fixação em percentual inferior ao previsto – A legislação específica do parcelamento do solo deve ser interpretada em conjunto com as normas gerais protetivas do direito do consumidor e do Código Civil – Possibilidade de redução equitativa da cláusula penal manifestamente excessiva (Artigos 412 e 413, CC) – Vedação à retenção integral dos valores pagos (Artigo 53, CDC) – Caso em que, excepcionalmente, justifica-se a retenção de 25% das parcelas pagas – Retenção não deve incidir sobre as vencidas e não pagas – Ônus sucumbenciais – Prevalência do princípio da estrita sucumbência sobre o da causalidade – Sucumbência mínima dos autores reconhecida – Sentença reformada em parte – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ.” (TJSP; Apelação Cível 1002378-61.2022.8.26.0576; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2023; Data de Registro: 13/02/2023)*

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

**MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES**

Relator