



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004923-50.2022.8.26.0400, da Comarca de Monte Mor, em que é apelante SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado ALBERTO MARANI NOGUEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.: 1004923-50.2022.8.26.0400

Apelante: SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliarios S.A.

Apelado: Alberto Marani Nogueira

Vara de origem: Comarca de Monte Mor, 1ª Vara

Voto n. 2155.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DISTRATO – DEVOUÇÃO DE VALORES – RETENÇÃO DE PARCELA DOS VALORES PAGOS – TAXA DE FRUIÇÃO – CORRETAGEM – JUROS DE MORA – PARCIAL PROVIMENTO. 1. É incontroverso que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de cota de fração imobiliária, posteriormente rescindido por meio de distrato, em que foram acordados os valores a serem restituídos. 2. O distrato celebrado entre as partes deve ser observado, impondo-se à vendedora a devolução de 90% dos valores pagos pelo comprador, nos termos do art. 67-A da Lei 4.591/64, deduzindo-se os valores referentes à taxa de fruição e à comissão de corretagem, devidamente acordados e não impugnados pelo autor na fase processual própria. 3. O abatimento da taxa de fruição decorre do fato modificativo do direito do autor, que não impugnou a retenção em réplica e usufruiu do imóvel durante o período pactuado, inexistindo vício de consentimento. 4. A comissão de corretagem deve ser suportada pelo comprador quando previamente informada e pactuada, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça. 5. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme já determinado na sentença, não havendo necessidade de reforma neste ponto. 6. Apelação parcialmente provida para manter a devolução dos valores nos moldes da sentença, com a dedução da taxa de fruição e da comissão de corretagem.

Trata-se de **apelação cível** interposta por **SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários** contra sentença proferida nos autos da **Ação de Rescisão de Contrato c/c Pedido Liminar**, movida por **Alberto Marani Nogueira**, em que se discutiu contrato de promessa de compra e venda em **23/07/2016**, referente à aquisição de fração imobiliária no empreendimento **Olímpia Park Resort**, no valor de **R\$ 64.609,98 (valor da causa)**, parcelado em 72 prestações mensais de R\$

894,58.

A sentença proferida pelo juízo de primeiro grau **julgou procedente o pedido**, determinando a rescisão contratual e condenando a requerida à devolução de **90% dos valores pagos pelo autor**, a ser apurado em fase de cumprimento de sentença. A restituição deverá ocorrer em **parcela única**, corrigida monetariamente desde o desembolso, com acréscimo de **juros de mora de 1% ao mês a partir da citação**. Além disso, a requerida foi condenada ao pagamento das **custas processuais** e de **honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da condenação**.

A apelante pretende a **reforma da sentença** para que seja reconhecida a **legitimidade do distrato** firmado entre as partes, com a correção monetária das parcelas a partir dos respectivos vencimentos e a incidência dos **juros de mora somente a partir da citação**.

Contrarrazões às fls. 190/191.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A controvérsia nos autos reside essencialmente no descumprimento, por parte da requerida, do distrato firmado entre as partes e nos desdobramentos e valores desse descumprimento.

É incontroverso que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda referente à aquisição da cota de fração imobiliária e que, posteriormente, realizaram distrato do negócio entabulado, estabelecendo a forma e devolução dos valores pagos pelo comprador. Assim, houve consenso quanto à rescisão do contrato inicial e à restituição dos valores devidos, **nos termos pactuados no distrato**.

Destarte, o primeiro ponto diz respeito ao percentual de retenção de valores em decorrência da rescisão contratual. O percentual de retenção determinado pelo juízo *a quo*, limitado a 10% dos valores pagos, está em conformidade com a Lei nº 13.786/2018 e o entendimento jurisprudencial sumulado de nº 543 do STJ, que prevê uma retenção de até 20%. Fato é que não houve irrisignação das partes quanto ao percentual de retenção. O próprio distrato celebrado entre as partes determina o percentual de 10%, não havendo controvérsia a esse respeito.

O instrumento contratual foi firmado de livre e espontânea vontade, com observância dos princípios da probidade e boa-fé que regem as relações contratuais. Não há nos autos qualquer alegação ou comprovação de vício de consentimento que comprometa a validade do contrato firmado.

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça determina que o comprador deve receber de volta as parcelas pagas em caso de rescisão de um contrato de promessa de compra e venda de imóvel. A restituição é integral se a culpa for do vendedor, e parcial se for do comprador:

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.

O próprio STJ entende que até o percentual de 20% de retenção não esteja em descompasso com seu entendimento sumular.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. REGÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. RETENÇÃO DE 20% DAS QUANTIAS PAGAS. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. ALTERAÇÃO DAS CONCLUSÕES ADOTADAS PELA CORTE DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. Cuida-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda na qual a ora agravante foi condenada à devolução de 80% dos valores pagos, com aplicação da regra prevista na Súmula 543/STJ. 2. A Segunda Seção do STJ editou a Súmula n. 543, com a seguinte redação: "Nas hipóteses 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". 3. Mostra-se razoável a retenção pela promitente vendedora de 20% das parcelas pagas relativas ao bem, fixadas na origem, posto que suficientes para cobrir os custos administrativos decorrentes do desfazimento do negócio, considerando ainda que o

imóvel foi objeto de leilão extrajudicial. Incidência da Súmula 83/STJ. 4. Alterar as conclusões adotadas pelo TJRJ demandaria o necessário revolvimento de fatos e provas. Incidência da Súmula 7/STJ. Agravo interno improvido. (STJ - AgInt no AREsp: 2227266 RJ 2022/0320266-7, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 23/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/09/2024) (Grifei)

Todavia, embora tenha sido firmado o distrato e tenha havido anuência do Apelado quanto aos valores ajustados, a **Apelante não se desincumbiu do seu ônus de demonstrar o cumprimento do acordo** nos termos estabelecidos.

A inexecução do distrato impõe sua **rescisão judicial**, com a consequente aplicação das normas que regulam a devolução dos valores pagos pelo consumidor.

Até este ponto, a sentença merece ser mantida, pois está em conformidade com o disposto no **artigo 67-A da Lei nº 13.786/2018**, que dispõe sobre a rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóveis e prevê a devolução ao consumidor de **90% dos valores pagos**, refletindo o entendimento consolidado nos tribunais quanto à retenção razoável em favor da vendedora, a fim de ressarcir eventuais custos operacionais e administrativos.

Portanto, mais uma vez, em casos de rescisão contratual motivada pelo comprador, este **faz jus à devolução da maior parte dos valores desembolsados**, evitando-se o enriquecimento sem causa da vendedora e assegurando o equilíbrio da relação contratual. Dessa forma, a determinação de devolução de **90% do valor pago pelo Apelado**, conforme estabelecido na sentença, deve ser mantida, corrigida monetariamente desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

QUANTO À FRUIÇÃO DO IMÓVEL E TAXA DE CORRETAGEM.

A análise detida dos autos evidencia que o Apelado, em sua petição inicial, **não questionou os valores celebrados no distrato**, tampouco impugnou a previsão de retenção de valores a título de **comissão de corretagem e fruição do imóvel**. Pelo contrário, **o próprio autor confirmou expressamente a celebração do distrato**, reconhecendo os valores acordados e requerendo apenas a rescisão

contratual e a devolução do montante pago, com fundamento na abusividade do parcelamento e no percentual de retenção.

Com efeito, a petição inicial traz menção expressa ao distrato firmado entre as partes, narrando que:

“Buscando a resolução amigável com a empresa Ré, foi firmado distrato na qual a requerida se comprometeu a devolver o valor de R\$ 34.844,46 (trinta e quatro mil e oitocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e seis centavos), em 43 parcelas de R\$ 810,34.” (fls. 02)

O Apelado, portanto, **reconheceu espontaneamente o distrato como instrumento válido e eficaz**, mencionando expressamente os valores que seriam restituídos pela Apelante. Em nenhum momento houve qualquer insurgência quanto à legitimidade das retenções pactuadas, nem mesmo qualquer menção à suposta ilegalidade da comissão de corretagem ou da taxa de fruição do imóvel.

Ademais, a Apelante, em sua contestação, trouxe aos autos a previsão contratual que estabelecia a retenção de valores a título de comissão de corretagem e fruição do imóvel. Nesse momento, o Apelado **foi intimado para se manifestar em réplica (fls. 163) e, novamente, não impugnou tais valores (fls. 165)**, permitindo que a matéria fosse consolidada nos autos sem questionamento.

Nos termos do artigo 341 do Código de Processo Civil, o ônus de impugnar especificadamente os fatos apresentados pela parte adversa cabe ao autor da demanda. Dessa forma, ao **não impugnar em momento oportuno** as alegações da Apelante quanto às retenções contratualmente pactuadas, o Apelado aceitou tacitamente tais disposições, **reconhecendo sua validade**.

A relação jurídica entre as partes deve ser analisada sob a ótica do **princípio da boa-fé objetiva**, previsto no **artigo 422 do Código Civil**, o qual impõe aos contratantes o dever de lealdade e cooperação recíprocas. O Apelado, ao firmar o distrato, **concordou expressamente com a retenção de valores**, reconhecendo sua validade e dando quitação às cláusulas ali estipuladas.

Diante desse cenário, não pode agora, **em sede de demanda judicial, questionar aspectos do contrato que não impugnou no momento oportuno**, sob pena de violação ao princípio da segurança jurídica e da vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

No caso dos autos, **não há qualquer alegação de vício de consentimento por parte do Apelado**, seja por erro, dolo, coação ou qualquer outra causa que pudesse macular sua manifestação de vontade. Ao contrário, o autor **espontaneamente reconheceu os valores do distrato e os aceitou como válidos**.

A taxa de corretagem e a fruição do imóvel decorrem do próprio objeto do contrato original e do distrato firmado entre as partes.

Quanto à taxa de corretagem, trata-se de custo inerente à intermediação da venda do imóvel, sendo **prática usual e amplamente reconhecida** pela jurisprudência, desde que informada previamente ao comprador.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL PROPOSTA PELO ADQUIRENTE NA QUAL PLEITEIA PORCENTAGEM DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES JÁ PAGOS – Sentença de improcedência. Apelo da parte autora para pleitear a reforma da sentença – RESCISÃO CONTRATUAL JÁ OPERADA – A rescisão pleiteada pela autora já foi realizada extrajudicialmente, em razão de sua inadimplência, razão pela qual a providência judicial que solicita é inócua ao caso concreto – IMPOSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES JÁ PAGOS – TAXA DE CORRETAGEM – Conforme decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça, em sede de recursos repetitivos (Tema 938), as despesas de corretagem, desde que informadas aos compradores, no momento da celebração do contrato, são de responsabilidade destes. No caso dos autos, restou provado que a adquirente tinha prévia informação da obrigação de pagar a comissão de corretagem, cujo valor foi destacado do preço do imóvel, de modo que ela se faz devida – Considerando que o valor comprovadamente pago pela autora é menor que a taxa de corretagem, não faz ela jus à devolução de valor algum – TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA – O Colegiado tem sistematicamente entendido pelo não cabimento da taxa de fruição, caso se trate de lote sem acessão ou benfeitoria, isto é, que não foi efetivamente ocupado pela autora . Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-SP - AC: 10031398920218260071 SP 1003139-89.2021 .8.26.0071, Relator.: Fernando Marcondes, Data de Julgamento: 30/09/2022, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/09/2022) (grifei)

No presente caso, **o Apelado assinou o distrato reconhecendo esse valor, sem qualquer insurgência**, o que reforça a legalidade da retenção.

Já a fruição do imóvel decorre do fato de que o Apelado usufruiu do bem durante certo período, sendo razoável que tal uso gere um custo, sob pena de enriquecimento sem causa. Tal retenção já é pacificada nos tribunais, conforme entendimento do **Superior Tribunal de Justiça, que autoriza o abatimento de valores pelo tempo de ocupação do imóvel.**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. INDENIZAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO BEM, DESDE A IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assenta que, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva entrega do bem. 2. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1996109 SP 2022/0101479-3, Data de Julgamento: 08/08/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/08/2022)

Dessa forma, a **retenção desses valores é legítima e decorre tanto do contrato firmado quanto da própria equidade das relações contratuais**, razão pela qual devem ser mantidos no cálculo final da restituição ao Apelado.

Fica evidenciado que o Apelado, **em momento algum da demanda**, impugnou a retenção da taxa de corretagem e do valor referente à fruição do imóvel, tanto na **petição inicial** ou quando intimado a se manifestar em **réplica à contestação**.

Além disso, **reconheceu expressamente a validade do distrato e os valores nele estabelecidos**, sem qualquer alegação de vício de consentimento. Assim, a discussão trazida pelo Apelado **se restringiu à forma de parcelamento dos valores e ao percentual de retenção**, não havendo qualquer insurgência quanto aos montantes de corretagem e fruição.

Portanto, **tais valores devem ser mantidos como devidos, sendo legítima sua retenção pela Apelante**, sob pena de enriquecimento sem causa e afronta à boa-fé objetiva.

JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA.

A análise do pedido formulado pela Apelante quanto à fixação dos juros de mora a partir da citação demonstra que **não há objeto a ser apreciado**, pois a sentença já estabeleceu a incidência dos juros exatamente nos moldes pleiteados pela recorrente.

Ao recorrer, a Apelante sustentou que, por força do distrato celebrado entre as partes, **não havia vencimento certo e predeterminado** para a obrigação de pagamento, razão pela qual **a mora somente poderia ser considerada a partir da citação**, momento em que foi formalmente constituída em mora.

Ocorre que, **a sentença de primeiro grau já reconheceu a mora da requerida a partir da citação**, nos exatos termos defendidos pela Apelante. O dispositivo da sentença é claro ao dispor:

*"Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a pretensão inicial, extinguindo o feito com resolução do mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, condenando a requerida, face ao distrato, à devolução de 90% dos valores pagos pela parte autora, valor a ser apurado em fase de cumprimento de sentença, de uma única vez, devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso até o efetivo pagamento e **acrescida de juros de mora de 1% a partir da citação.**" (grifei)*

Portanto, o pleito recursal formulado pela Apelante carece de interesse recursal, uma vez que a decisão de primeiro grau já fixou os juros nos exatos termos pretendidos. Dessa forma, não há qualquer necessidade de reforma da sentença nesse ponto, tornando o pedido recursal inócuo.

Feitas essas observações, até 29.08.2024, a correção monetária observará a tabela prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e os juros de mora serão de 1% a.m., nos mesmos termos delineados na sentença.

Contudo, a partir de 30.08.2024 e até o pagamento, deverão ser observados os novos parâmetros legais, em consonância com as alterações do Código Civil (art. 389, parágrafo único, e art. 406, § 1º), promovidas pela Lei n. 14.905/2024.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um

a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, conheço do recurso de Apelação da Ré e, no mérito, voto pelo seu **PARCIAL PROVIMENTO**, para determinar que a requerida/apelante fica condenada à devolução de 90% dos valores pagos pela parte autora, valor a ser apurado em fase de cumprimento de sentença e pago de uma única vez, devendo ser descontados, ainda, os valores referentes à taxa de fruição e à comissão de corretagem, devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso até o efetivo pagamento e acrescido de juros de mora de 1% ao mês **a partir da citação**.

Deixo registrado, entretanto, que **a partir de 30.08.2024 e até o pagamento**, deverão ser observados os novos parâmetros legais, em consonância com as alterações do Código Civil (art. 389, parágrafo único, e art. 406, § 1º), promovidas pela Lei n. 14.905/2024.

Por fim, deixo de majorar os honorários advocatícios em favor do patrono da parte Autora, uma vez que a Apelante foi apenas parcialmente vencida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica