



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000331958

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001800-23.2022.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que é apelante CAMPOS DE JORDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado MAURO JORGE ANTONIO NUNES LOPES MARTINS DE WADDINGTON E TELLES RIBEIRO.

ACORDAM, em 32ª 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 Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 3 de abril de 2025

ANDRADE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

Apelante: Campos de Jordão Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Apelado: Mauro Jorge Antonio Nunes Lopes Martins de Waddington e Telles Ribeiro

Comarca: Campos do Jordão - 2ª Vara

Juiz prolator: Guilherme Henrique dos Santos Martins

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE – RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR – RECONHECIMENTO DO DIREITO À DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS, COM RETENÇÃO DE 20% A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO POR PREJUÍZOS CAUSADOS PELA RESCISÃO IMOTIVADA – AUMENTO DO VALOR DA RETENÇÃO, SEM PROVA DO EFETIVO PREJUÍZO – IMPOSSIBILIDADE – RETENÇÃO DE TAXA DE CORRETAGEM REPASSADA A TERCEIROS – DESCABIMENTO NA ESPÉCIE – TAXA DE FRUIÇÃO – PERCENTUAL DE 0,5% MANTIDO – BASE DE CÁLCULO ALTERADA PARA O PREÇO ATUALIZADO DA FRAÇÃO IDEAL ADQUIRIDA – VERBA DEVIDA DURANTE O PERÍODO EM QUE O PROMISSÁRIO COMPRADOR PODERIA USUFRUIR DA UNIDADE – SENTENÇA MODIFICADA NESSE PONTO.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO

VOTO Nº 49582



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e cobrança de multa, para declarar rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré a devolver ao autor, em parcela única, o valor remanescente e decorrente do abatimento da porcentagem de retenção (20%) e de fruição (0,5%) em relação ao montante total desembolsado.

A apelante sustenta, em resumo, que as disposições contratuais não são abusivas e devem ser cumpridas, sendo devidas as retenções de 20% do valor do contrato e 10% das quantias pagas, bem como o abatimento da comissão de corretagem e da taxa de fruição no percentual de 1% ao mês, esta devida desde a disponibilização do imóvel ao apelado. Subsidiariamente, pede que o percentual de retenção seja majorado para 25% dos valores pagos, deduzindo-se, ainda, a comissão de corretagem e a taxa de fruição. Assevera que cumpriu o dever de informação quanto à comissão de corretagem e comprovou o pagamento da remuneração aos corretores. Diz, ainda, que o recorrido usufruiu do empreendimento pessoalmente e através de locações administradas pelo pool hoteleiro.

Recurso regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

Verte dos autos que, em 02/12/2018, as partes firmaram compromisso de compra e venda de uma fração de unidade imobiliária (multipropriedade) e que, alegando venda casada e propaganda enganosa no que tange à possibilidade de locação da unidade diretamente pelo coproprietário, o promissário comprador ajuizou a presente demanda, em que postulou a rescisão da avença, a declaração de nulidade de cláusulas abusivas e a condenação da ré à devolução das quantias pagas em parcela única e ao pagamento da multa contratual, mediante aplicação invertida, visto que prevista apenas contra o consumidor.

Anoto que a fração ideal foi adquirida pelo autor pelo valor total de R\$ 96.200,00 (fl. 26) e corresponde a 1/26 da unidade autônoma nº 08 situada no empreendimento Carpe Diem Best Western Premier Collection (fl. 25), bem como que, quando da propositura da ação, já havia sido pago o montante de R\$ 64.143,16 (fls. 44/43).

Prescreve a cláusula 6.8 do contrato que, na hipótese de rescisão contratual por culpa do promissário comprador, tem ele direito à restituição das quantias pagas, *“após a dedução do valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do contrato, para cobrir os custos de comercialização, publicidade, tributos e comissões dos vendedores, independentemente de comprovação das mesmas. Do valor a ser restituído, será também descontada a quantia equivalente a 10% (dez por cento) do valor já integralizado, a título de prefixação das perdas e danos”* (fl. 32).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

Conforme se observa, a retenção prevista no contrato abarca os custos administrativos da venda do imóvel, além de perdas e danos, penalidade que tem natureza de multa compensatória. Todavia, não se pode admitir tal cumulação, por configurar *bis in idem*.

Outrossim, ante sua natureza de cláusula penal, vale dizer, pacto acessório cuja função precípua consiste numa determinação e liquidação preventivas dos danos que poderão advir do inadimplemento da obrigação, pode ela ser reduzida, conforme dicção do artigo 413 do Código Civil, *in verbis*:

“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”.

No caso, indisputável que a penalidade prevista contratualmente revela flagrante desproporcionalidade ao prever duas retenções cumulativas: uma, no patamar de 20%, que toma por base o valor total do contrato e sem atualização, atinge a quantia de R\$ 19.200,00, e a outra, no percentual de 10% sobre o montante pago, resultando em R\$ 6.414,31, totalizando montante superior a R\$ 25.000,00, o que evidentemente penaliza de forma excessiva o autor, de modo que se mostra correta a sentença ao determinar que a retenção seja limitada a 20% das parcelas pagas (R\$ 12.828,63), o que faz descabida a majoração pretendida pela apelante,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

notadamente ante a ausência de comprovação da insuficiência da quantia arbitrada.

Cabe obtemperar que há tempos a jurisprudência dos tribunais se consolidou no sentido de que, se a rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ocorrer por culpa do promissário comprador, é possível reconhecer ao promitente vendedor o direito de reter entre 10% e 25% dos valores pagos, a título de indenização pelos custos inerentes ao negócio que está sendo rescindido, independentemente de sua manifestação de vontade.

Confira-se, a propósito, os seguintes julgados: AgInt no REsp 1.822.638/SP e AgInt no AREsp 952.241/SP. Esse mesmo entendimento, aliás, foi incorporado na Lei nº 13.786, de 27.12.2018, que passou a regular especificamente a matéria.

Quanto à comissão de corretagem, importa registrar que o compromisso de compra e venda não estabelece de forma clara e específica que essa remuneração deveria ser paga pelo promissário comprador, havendo apenas a previsão, na cláusula acima aludida, de que em caso de rescisão por culpa deste, o valor a ser retido tem por finalidade cobrir, dentre outros custos, as comissões dos vendedores.

Em assim sendo, ausente prova de que o valor da retenção fixado na sentença não cobre todos esses custos e não tendo sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1001800-23.2022.8.26.0116

observado o dever de informação quanto à transferência ao promissário comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem, decidiu com acerto o juiz *a quo* ao afastar a pretendida dedução dessa verba da quantia a ser restituída ao autor.

Respeitante à taxa de fruição, assiste parcial razão à apelante.

Primeiramente, deve ser mantido o percentual adotado na sentença (0,5%), visto que a própria recorrente o indicou como devido em sua contestação, consoante pedidos formulados a fl. 147.

Contudo, sua base de cálculo deve observar o disposto na cláusula 6.10, que determina sua incidência sobre o preço atualizado da fração ideal adquirida (fl. 33) e é ela devida apenas durante o período em que o recorrido poderia usufruir da unidade (duas semanas por ano, conforme fl. 157, item 3), pessoalmente ou mediante locação a terceiros, após a disponibilização do imóvel e até a data da rescisão do contrato.

Isto posto, pelo meu voto, **dou parcial provimento à apelação** para alterar a base de cálculo da taxa de fruição e definir o período em que ela é devida, nos moldes acima.

ANDRADE NETO
Relator