



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002377-16.2024.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que é apelante/apelado EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante ANTÔNIO MARCOS HORAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso da ré, negando-se provimento à parte conhecida e negaram provimento ao recurso da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1002377-16.2024.8.26.0347

COMARCA: MATÃO – 3ª VARA CÍVEL

APELANTE/APELADO: EMAIS URBANISMO DOBRADA 178

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

APELADO/APELANTE: ANTÔNIO MARCOS HORAS

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). EDUARDO ALEXANDRE YOUNG ABRAHÃO

VOTO Nº: 7158

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PEDIDO JULGADO PARCIALMENTE PROCEDENTE. I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas. O autor adquiriu um imóvel e, por motivos financeiros, optou por rescindir o contrato avençado, solicitando a devolução de valores pagos. A requerida concordou com a rescisão, mas pediu retenção de 10% do valor do contrato, conforme a Lei nº 13.786/2018. A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, anular as condições de rescisão constantes do quadro resumo (fls. 20/21), determinar a imediata restituição da posse do bem à requerida e condenar a ré a devolver ao autor 75% do valor pago pelo imóvel, em parcela única. Ambas as partes interpuseram recurso. A parte requerida pleiteia a retenção de 10% sobre o valor do contrato, além da exclusão de valores pagos a título de corretagem e tributos incidentes sobre o imóvel, bem como o parcelamento dos valores a serem devolvidos, nos termos do artigo 32-A, §1º. Por sua vez, a parte autora busca a redução da taxa de retenção de 25% para 10% ou, alternativamente, a diminuição do percentual estabelecido. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir acerca da aplicação integral das disposições previstas na Lei nº 13.786/2018, especialmente no que se refere à retenção de valores e exclusão de corretagem, bem como a avaliação da adequação do percentual de retenção determinado na sentença. III. Razões de Decidir: Não se conhece de parte do recurso da requerida quanto ao abatimento dos tributos incidentes sobre o imóvel, uma vez que na sentença expressamente constou: “autorizado o abatimento de eventuais débitos referentes a impostos, condomínio ou taxa associativa” (fls. 135/136). Igualmente não se conhece da irresignação recursal relativa à incidência dos juros de mora, tendo em vista que da parte dispositiva da sentença extrai-se: (fl. 135): “... devidamente atualizado de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do

Tribunal de Justiça de São Paulo, desde as datas de cada um dos pagamentos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão...”. Assim, em razão da vedação ao conhecimento de questões já decididas, conforme o artigo 506 do CPC, não se conhece em parte do recurso da requerida. A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se à espécie o disposto no Código de Defesa do Consumidor, o qual prevê a inversão do ônus da prova em favor do consumidor. A cláusula penal, que prevê a retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato, é excessivamente onerosa e desproporcional ao consumidor, afrontando o CDC. A retenção de 25% sobre os valores efetivamente pagos pelo comprador é compatível com a jurisprudência consolidada. A comissão de corretagem foi assumida integralmente pela vendedora, conforme contrato, devendo ser mantida tal questão consoante o decidido na sentença. A restituição deve ocorrer em parcela única, à vista do entendimento consolidado na Súmula nº 2 do Egrégio TJSP. IV. Dispositivo e Tese: Não se conhece em parte do recurso interposto pela requerida, negando-se provimento à parte conhecida. Ademais, também se nega provimento ao recurso da parte autora. Sentença mantida com observação de que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ). Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC em contratos de consumo. 2. Retenção de 25% dos valores pagos é adequada. Diante do não provimento do recurso da requerida, os honorários advocatícios devidos foram majorados para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC. Em relação ao recurso da autora, por não ter sido esta última condenada em honorários na sentença, tal dispositivo legal não é aplicável.”. (v. 7158)

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS** proposta por **ANTONIO MARCOS HORAS** em face de **EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** A r. sentença (fls. 131/136) segue transcrita, em parte:

“Vistos.

ANTONIO MARCOS HORAS, qualificado nos autos, ajuizou a

presente ação de rescisão contratual c/c devolução de quantias pagas, em face de EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, igualmente qualificada nos autos, alegando que realizou a compra do imóvel denominado lote 160 da quadra F do empreendimento EPLATZ DOBRADA I, objeto da Matrícula nº 46.476 do Cartório de Registro de Imóveis local, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, mediante pagamento de R\$ 2.940,00 (dois mil novecentos e quarenta reais), o saldo restante em 196 (cento e noventa e seis) parcelas no valor de R\$ 439,58 (quatrocentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos). Narra, ainda, que por motivos financeiros não pretende mais dar seguimento ao contrato. E, com vistas a evitar o inadimplemento da obrigação optou por notificar a ré para um distrato amigável, porém, para a rescisão contratual a requerida haveria de restituir apenas 50% do valor pago em 12 (doze) prestações e ainda após uma carência de 12 (doze) meses.

A inicial veio acompanhada de procuração e documentos (fls. 16/54).

Citada, a requerida ofereceu contestação (fls. 87/114), aduzindo que concorda com a rescisão do contrato, e para tanto pede seja retido o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, conforme determina a Lei nº 13.786/2018, excluindo-se da restituição valores pertinentes à comissão de corretagem (art. 32-A, V, Lei 13786/2018), com manutenção da correção monetária desde o ajuizamento da demanda e juros de mora desde o trânsito em julgado, bem como, que seja descontado todos os tributos incidentes sobre o imóvel, vez que são despesas propter rem (art. 32-A, IV, Lei 13786/2018).

A parte autora manifestou as fls. 125/130.

É o relatório.

Passo à fundamentação. (...)

(...) No mérito, a ação é parcialmente procedente. (...)

(...) Dispositivo.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, para declarar rescindido o contrato de compromisso particular de compra e venda objeto dos autos; assim como declarar nulas as condições para eventual rescisão contratual constantes do quadro resumo acostado às fls. 20/21; determinar a imediata restituição da posse do bem à requerida; condenar a ré na restituição ao autor do correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago pelo preço do imóvel objeto descrito na petição inicial, em parcela única, devidamente atualizado de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde as datas de cada um dos pagamentos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, ficando autorizado o abatimento de eventuais débitos referente a impostos, condomínio ou taxa associativa.

Diante da sucumbência mínima da autora, condeno a empresa requerida no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

P.I. ”. (grifo nosso)

Recursos de apelação interpostos pela requerida às fls. 139/152 e pela parte autora às fls. 158/169.

Sem contrarrazões.

Nas razões recursais apresentadas às fls. 139/152, a parte requerida insurge-se contra a sentença que determinou a rescisão contratual sem aplicar integralmente as disposições da Lei nº 13.786/2018, conhecida como “Lei do Distrato”. Alega que sempre esteve à disposição para formalizar a rescisão nos moldes legais, razão pela qual considera desnecessária a propositura da ação, não podendo, portanto, ser responsabilizada pelo pagamento de honorários advocatícios ou custas processuais, conforme o princípio da causalidade. Sustenta que o contrato celebrado entre as partes é válido e não possui vícios de consentimento, inexistindo

qualquer alegação de erro, dolo, coação ou fraude. Afirma que as cláusulas que preveem retenções em caso de rescisão são legítimas, compatíveis com a lei vigente e respaldadas pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a validade da cláusula penal nos contratos de promessa de compra e venda. Defende que a restituição de valores deve observar os parâmetros legais estabelecidos na Lei nº 13.786/2018, com a possibilidade de retenção de 10% sobre o valor do contrato, exclusão de valores pagos a título de corretagem e tributos incidentes, e autorização para parcelamento da devolução. Rebate a alegação de abusividade contratual, sustentando que o compromisso de compra e venda foi firmado de comum acordo, não sendo caracterizado como contrato de adesão, já que o comprador tinha plena liberdade para contratar ou não, inclusive com outras empresas do mercado. A parte requerida também argumenta que os juros de mora não devem incidir desde o ajuizamento da ação, mas somente a partir do trânsito em julgado da sentença, tendo em vista que jamais esteve em mora, ao contrário do autor, que deu causa à rescisão contratual. Ressalta que não há comprovação nos autos de que tenha se negado a rescindir o contrato, e que sua única exigência foi a observância da legislação aplicável. **Por fim, requer a reforma da sentença para reconhecer a validade do contrato, aplicar integralmente os dispositivos da Lei nº 13.786/2018 quanto à devolução de valores e isentá-la das penalidades impostas, com fixação dos juros de mora apenas após o trânsito em julgado e condenação do autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do princípio da causalidade.**

A parte autora, em suas razões recursais (fls. 158/169), argumenta que o percentual fixado pelo juízo singular a título de retenção das parcelas pagas é excessivo, ocasionando desequilíbrio na rescisão contratual. Defende que o critério adotado para imposição da penalidade contraria o entendimento majoritário na jurisprudência e no ordenamento jurídico vigente, além de desconsiderar os motivos pessoais que levaram à rescisão, como o divórcio do autor, situação que inviabilizou o cumprimento das obrigações assumidas. Sustenta que a loteadora não sofreu prejuízo com a rescisão, considerando que o lote não foi edificado nem utilizado e que o empreendimento ainda está em fase inicial,

permitindo à loteadora negociar o terreno novamente, possivelmente valorizado com o avanço do empreendimento. Fundamenta sua pretensão no art. 413 do Código Civil, que dispõe sobre a redução equitativa de penalidades excessivas, e na jurisprudência, que fixa percentuais de retenção entre 10% e 25%. **Diante disso, requer a reforma da sentença para: (i) reduzir o percentual de retenção de 25% para 10% sobre o valor das parcelas pagas, conforme pedido inicial; ou, alternativamente, (ii) promover uma redução proporcional que esta Corte julgar adequada. Por fim, solicita a fixação de honorários recursais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.**

Recursos tempestivos.

A requerida procedeu ao recolhimento do preparo às fls. 153/154 e 186/187.

A parte autora é dispensada do recolhimento ante a concessão da justiça gratuita à fl. 81.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador Viviani Nicolau em 03/12/2025 e transferida para este Relator em 05/12/2025. Na petição de fl. 185, datada de 12/02/2025, a parte requerida apresentou comprovação do complemento do preparo, atendendo à exigência processual pertinente.

Não consta expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

São dois recursos de apelação.

A r. sentença é mantida.

Cuida-se de “ação de rescisão contratual c/c devolução de

quantias pagas” proposta por ANTONIO MARCOS HORAS em face de EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Os recursos são julgados em conjunto.

A parte requerida alega que a sentença não aplicou integralmente a Lei nº 13.786/2018, conhecida como “Lei do Distrato”. Argumenta que sempre esteve disposta a formalizar a rescisão contratual conforme a legislação vigente, sendo desnecessária a ação, e defende que não deve arcar com custas processuais e honorários advocatícios, fundamentando-se no princípio da causalidade. Sustenta, ainda, a legitimidade das cláusulas contratuais de retenção, respaldadas pela jurisprudência, e pleiteia que os juros de mora incidam apenas após o trânsito em julgado da decisão, considerando que o autor foi o responsável pela rescisão. Solicita, ao final, a reforma da sentença para aplicar integralmente a Lei nº 13.786/2018 e afastar as penalidades impostas.

A parte autora aduz que o percentual de retenção fixado na sentença é excessivo e causa desequilíbrio na rescisão contratual. Afirma que o critério adotado contraria a jurisprudência predominante e desconsidera os motivos pessoais da rescisão, como o divórcio, que inviabilizou o cumprimento das obrigações. Argumenta, ainda, que a loteadora não sofreu prejuízo, pois o lote não foi edificado e pode ser renegociado, possivelmente valorizado. Pleiteia a redução do percentual de retenção de 25% para 10% ou, alternativamente, para um percentual proporcional considerado adequado, além da fixação de honorários recursais, conforme o art. 85, § 11, do CPC.

Tributos incidentes sobre o imóvel.

A irresignação recursal da parte requerida, referente ao abatimento dos tributos incidentes sobre o imóvel não ultrapassa o juízo de admissibilidade, razão pela qual não se conhece dessa parte do recurso.

Verifica-se que, expressamente, consta na fundamentação da r. sentença (fl. 135): *“Logo, declaro nulas, pois abusivas as condições para eventual rescisão contratual do quadro resumo do contrato (fls. 20/21), mantendo-se as demais, pois os impostos, condomínios e eventuais taxas associativas são devidos pela parte autora durante o período em que a posse do imóvel esteve à disposição, já que se cuidam de obrigação propter rem.”*.

Além disso, a parte dispositiva da sentença também abordou a questão (fls. 135/136): *“... ficando autorizado o abatimento de eventuais débitos referente a impostos, condomínio ou taxa associativa.”*, **inexistindo, portanto, interesse recursal por parte da requerida, ora apelante.**

Dessa forma, não se conhece dessa parte do recurso.

O mesmo entendimento se aplica no que tange ao pedido para que a incidência dos juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado, haja vista que o julgado já declarou que os juros de mora legais serão computados a contar do trânsito em julgado da sentença.

O mesmo entendimento aplica-se quanto ao pedido de incidência dos juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado, uma vez que a sentença já consignou que os juros legais serão computados a partir dessa data.

Com efeito, tal pretensão já foi expressamente contemplada na sentença, conforme disposto na parte dispositiva (fl. 135): *“... devidamente atualizado de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde as datas de cada um dos pagamentos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão...”*.

Retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor do

contrato (artigo 32-A, II).

No que tange à incidência da multa contratual, a hipótese é de desprovimento do recurso. O contrato firmado entre as partes prevê a aplicação de multa de 10% sobre o valor total do contrato (cláusula 2.4 “b.1” - fl. 28). Entretanto, considerando que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, conforme expressamente reconhecido na sentença, não se pode admitir a prevalência dessa disposição contratual, razão pela qual não há fundamento para sua cobrança. No caso em análise, verifica-se que a relação jurídica subjacente ao contrato se enquadra na proteção conferida pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma vez que a parte autora figura como destinatária final do serviço/produto ofertado no mercado pela requerida, que atua na qualidade de fornecedora. Dessa forma, aplicam-se ao caso as disposições da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), especialmente no que se refere à inversão do ônus da prova, conforme previsto no artigo 6º, inciso VIII, a fim de facilitar a defesa do consumidor, diante de sua vulnerabilidade frente ao fornecedor e da verossimilhança de suas alegações. No caso concreto, a parte autora pleiteia a resolução do contrato de compra e venda do lote, razão pela qual deve ser aplicada a Lei do Distrato, tendo em vista que o contrato foi firmado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018.

Além disso, este Egrégio Tribunal de Justiça editou a **Súmula 1, que dispõe: “O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.**

Conforme se depreende do contrato acostado às fls. 18/43, as partes pactuaram para a hipótese de rescisão por culpa do comprador a seguinte cláusula: “(...) (b) 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato sob o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal” (fl. 20).

E cumpre salientar as disposições dos artigos 32-A, da Lei 6.766/79, e 67-A, II, da Lei 4.591/64, ambos introduzidos pela Lei 13.786/18:

“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”. (...). “ Art. 67-A . Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. § 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo. § 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores: I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel; II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores; III - valor

correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die; IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato. § 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída. § 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel. § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. § 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato. § 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda. § 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. § 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto. § 10. Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem. § 11. Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo. § 12. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 . § 13. Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei. § 14. Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.”. (grifo nosso)

Ainda que se admitisse a aplicação do artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, inclusive a contratos firmados antes da vigência da nova legislação, não há fundamento para a incidência das penalidades contratuais nos casos de rescisão por iniciativa do comprador.

Isso porque, no presente caso, deve-se mitigar a aplicação das disposições contratuais, considerando a incongruência entre a disciplina introduzida pela nova legislação e o disposto no artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64. Esse dispositivo prevê, em casos de incorporação imobiliária, que a retenção em favor da vendedora não pode exceder 25% da quantia paga. Não há justificativa para que, na aquisição de um simples terreno, a penalidade seja fixada em 10% do valor total atualizado do contrato, resultando em prejuízo desproporcional ao comprador.

Além disso, ainda que se reconhecesse a validade formal das disposições contratuais com base no artigo 32-A da Lei nº 6.766/79, sua aplicação resultaria na perda significativa da quantia paga pelo comprador, configurando excessiva onerosidade, situação inadmissível sob a ótica da proteção consumerista.

No caso concreto, o valor total do lote foi de R\$ 89.097,68 (fl. 19). Dessa forma, a multa contratual de 10% equivaleria a R\$ 8.909,76, enquanto o total efetivamente pago pelo autor foi de R\$ 13.958,87 (fl. 03). Essa discrepância revela evidente prejuízo ao consumidor, tornando a cláusula penal excessivamente onerosa e desproporcional.

Como consequência, deve-se reconhecer a nulidade da cláusula penal, por afronta aos artigos 46, 51, inciso IV e § 1º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, bem como ao artigo 424 do Código Civil.

Dessa forma, não se acolhe o reclamo recursal referente à cláusula penal, especificamente quanto à multa contratual de 10%.

Taxa de corretagem.

A comissão de corretagem não comporta alteração, devendo ser mantido o decidido na r. sentença. Do contrato, especificamente no capítulo VII que da “Comissão de Corretagem” (fl. 20), extrai-se que “Corretagem: O custo vinculado à assessoria técnico-imobiliária (comissão de corretagem) incorrido para a comercialização do imóvel objeto deste contato foi assumido integralmente pela VENDEDORA. Ademais, a questão encontra-se pacificada pela tese fixada no Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

destaque do valor da comissão de corretagem". No caso em análise, o contrato estabeleceu de forma expressa e destacada que o custo da corretagem seria integralmente assumido pela vendedora.

Dessa forma, não há fundamento para excluir a retenção da corretagem.

Parcelamento dos valores de devolução.

O pedido de parcelamento dos valores a serem restituídos à parte autora, conforme pleiteado pela requerida, não encontra amparo legal. Isso porque a restituição deve ocorrer em parcela única, tendo em vista que o vínculo contratual não mais subsiste, nos termos da Súmula nº 2 deste E. TJSP, *in verbis*: Súmula 2: 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.

Neste sentido é o posicionamento desta Colenda 3ª Câmara:

"APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COOPERATIVA HABITACIONAL. Sentença de procedência. Recurso da ré. Insurgência que não prospera. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Aplicabilidade ao caso em tela. Súmula nº 602 do STJ. Precedentes. RESCISÃO CONTRATUAL. Negócio jurídico equiparado a compromisso de compra e venda. Pacto firmado em 2014, sem prazo determinado ou estimado para a entrega do imóvel. Abusividade configurada. **Rescisão do negócio por culpa da vendedora. Restituição integral dos valores adimplidos em parcela única. Súmula nº 543 do STJ.** Incidência de correção monetária, a partir do desembolso, e de juros de mora, a partir da citação. Sucumbência da ré. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO". (v. 46126). (TJSP; **Apelação Cível 1132513-03.2023.8.26.0100; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

Redução do percentual de retenção de 25% para 10%.

Sobre o tema, dessa maneira decidiu o *decisum* (fls. 132/133): “...A jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça entende como razoável a retenção, para casos análogos, do percentual de 10% a 25% dos valores quitados, considerando os princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, de forma que a previsão contratual de modo diverso mostra-se abusiva e deve ser declarada nula. **Quanto ao percentual a ser restituído, diante da recente edição da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, fixando novos parâmetros para incorporação imobiliária, forçoso levar em conta a vontade do legislador quanto a percentuais a serem restituídos e, sob tal ótica, passo a adotar posicionamento de que se mostra adequada a restituição de 75% dos valores pagos, arbitrando-se em 25% a retenção a título de despesas com o empreendimento em sentido amplo.**”. (grifo nosso)

A taxa de retenção fixada na sentença - 25% sobre os valores pagos - não comporta reprimenda. É sabido que impera na jurisprudência, em situações análogas, o entendimento de como a presente, que a taxa de retenção deve oscilar entre 10% e 25% dos valores pagos. No caso em exame, a fixação no patamar de 25% revela-se adequada para suprir eventuais prejuízos da promitente vendedora, especialmente se considerada a natureza do negócio, o tempo de vigência contratual e a ausência de comprovação de má-fé por parte da adquirente. Portanto, ratifica-se o percentual de 25% fixado na sentença, razão pela qual não se acolhe o reclamo recursal neste ponto.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – DIREITO CIVIL – CONTRATO DE
PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – UNIDADE HOTELEIRA –

RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRADOR INADIMPLENTE – INCIDÊNCIA DO CDC – LEGITIMIDADE ATIVA – CLÁUSULA PENAL – RETENÇÃO DE VALORES – JUROS – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – MAJORAÇÃO – SENTENÇA MANTIDA. **I. Caso em Exame Ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito ajuizada por promitente comprador inadimplente, envolvendo aquisição de unidade hoteleira. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, determinando a restituição de 75% dos valores pagos com retenção de 25%,** afastando a devolução da taxa de corretagem e aplicando o CDC. A ré recorre pretendendo: a) o afastamento da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, sob o fundamento de que se trata de contrato de investimento e não de consumo; b) o reconhecimento da ilegitimidade ativa e da ausência de interesse processual do autor, por ser ele inadimplente; c) a validade da cláusula contratual de retenção de 50% dos valores pagos, conforme previsão contratual e permissivo da Lei nº 13.786/2018; d) alternativamente, a fixação da devolução em, no máximo, 50% dos valores pagos, com incidência de juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado da decisão. II. Questão em Discussão 2. O exame recursal envolve a análise das seguintes matérias: i) aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à hipótese de aquisição de unidade hoteleira para investimento ocasional; (ii) a legitimidade ativa do promitente comprador inadimplente para postular a resolução contratual; (iii) a validade da cláusula penal com retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão por culpa do comprador; (iv) Critério temporal para incidência dos juros moratórios sobre os valores a restituir. III. Razões de Decidir 3. Reconhecida a vulnerabilidade do consumidor e a ausência de habitualidade na aquisição, aplicando-se a teoria finalista mitigada, ante a ausência de habitualidade e a vulnerabilidade do consumidor na contratação. 4. A jurisprudência pátria e a doutrina consolidada reconhecem que investidores eventuais mantêm a condição de consumidores, sendo destinatários finais do bem, justificando a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 5. O comprador inadimplente possui legitimidade para postular a resolução contratual, desde que assuma os encargos decorrentes, nos termos da Súmula 543 do STJ e da Súmula 1 do TJSP, com fundamento nos arts. 421 e 422 do Código Civil. 6. A cláusula penal de retenção de 50% revela-se excessiva à luz do art. 413 do CC e art. 51, §1º, IV do CDC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Retenção reequilibrada para 25%, em conformidade com a jurisprudência dominante.

7. Mantida a aplicação de juros moratórios apenas a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1002 do STJ. IV. Dispositivo e Tese 7. Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida em todos os seus termos. Majoração dos honorários advocatícios de 10% para 15% sobre o valor da condenação. Tese de julgamento: 1. Aplicação do CDC em contratos de investimento por consumidores. 2. Legitimidade do comprador inadimplente para pleitear rescisão contratual. 3. Majoração de 10% para 15%, conforme art. 85, §11, do CPC. Legislação Citada: Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º, 3º, 6º, 51, 53. Código Civil, arts. 421, 422, 475, 413. Lei nº 13.786/2018. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1038083-17.2019.8.26.0224, Rel. Enio Zuliani, j. 23/11/2022. TJSP, Apelação Cível 1000109-93.2020.8.26.0681, Rel. Fábio Quadros, j. 28/09/2021. STJ, AgInt no AREsp 1668308 RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 12/06/2023.

(TJSP; Apelação Cível 1006322-83.2023.8.26.0302; Relator (a): Mário Chiuviite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025). (grifo nosso)

Por fim, consoante o entendimento do STJ, a correção monetária e os juros de mora, como consectários legais da condenação principal, possuem natureza de ordem pública e podem ser analisados pelas instâncias ordinárias até mesmo de ofício.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. NATUREZA PROCESSUAL. APLICAÇÃO IMEDIATA AOS PROCESSOS EM CURSO. COISA JULGADA. NÃO VIOLAÇÃO. 1. É firme o entendimento nesta Corte, no sentido de que "a aplicação de juros e correção monetária pode ser alegada na instância ordinária a qualquer tempo, podendo, inclusive, ser conhecida de ofício. A decisão nesse sentido não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

caracteriza julgamento extra petita, tampouco conduz à interpretação de ocorrência de preclusão consumativa, porquanto tais institutos são meros consectários legais da condenação" (AgInt no REsp 1353317/RS, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 3/8/2017, DJe 9/8/2017). 2. No que diz respeito aos juros de mora, a Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça assentou a compreensão de que a alteração do artigo 1º-F da Lei 9.494/1997, introduzida pela Medida Provisória 2.180-35/2001, tem aplicação imediata aos processos em curso, incidindo o princípio do tempus regit actum. 3. Ainda na linha de nossa jurisprudência, "A Primeira Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.112.746/DF, afirmou que os juros de mora e a correção monetária são obrigações de trato sucessivo, que se renovam mês a mês, devendo, portanto, ser aplicadas no mês de regência a legislação vigente. Por essa razão, fixou-se o entendimento de que a lei nova superveniente que altera o regime dos juros moratórios deve ser aplicada imediatamente a todos os processos, abarcando inclusive aqueles em que já houve o trânsito em julgado e estejam em fase de execução. Não há, pois, nesses casos, que falar em violação da coisa julgada." (EDcl no AgRg no REsp 1.210.516/RS, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/9/2015, DJe 25/9/2015). 4. Agravo interno não provido. **(AgInt no AREsp n. 1.696.441/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 26/2/2021.)**

De tal modo, observe-se que incidirão juros, a partir do trânsito em julgado, pela SELIC, menos o índice de correção aplicado. A devolução de valores poderá ser apurada em sede de liquidação e deve ocorrer em parcela única (Súmula n. 2 do TJ/SP e Súmula n. 543 do STJ).

Por tais motivos, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2º Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença recorrida.

Diante do não provimento do recurso da requerida, os honorários advocatícios devidos foram majorados para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do § 11 do art. 85 do CPC. Em relação ao recurso da autora, por não ter sido condenada em honorários na sentença, tal dispositivo legal não é aplicável.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NÃO SE CONHECE EM PARTE DO RECURSO INTERPOSTO PELA REQUERIDA, NEGANDO-SE PROVIMENTO À PARTE CONHECIDA. ADEMAIS, TAMBÉM SE NEGA PROVIMENTO AO RECURSO DA PARTE AUTORA.**

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator