



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340635

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006677-67.2022.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante RICARDO OZEAS GOMES, é apelado S2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LINS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1006677-67.2022.8.26.0322

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante RICARDO OZEAS GOMES, é apelado S2
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LINS SPE LTDA.

Foro/Vara de origem: Foro de Lins - 2ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1006677-67.2022.8.26.0322

Voto nº: 1006677-67

"APELAÇÃO CÍVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE) – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLOUÇÃO DE VALORES - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO INICIAL PARA RECONHECER A RESCISÃO CONTRATUAL PELA INADIMPLÊNCIA DA PARTE AUTORA, LIBERANDO-SE A UNIDADE EM FAVOR DA REQUERIDA E CONDENAR AS RÉS, SOLIDARIAMENTE, A RESTITUIR EM PARCELA ÚNICA O VALOR EQUIVALENTE A 80% DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR, DESCONTADAS AS DESPESAS A TÍTULO DE IPTU, LUZ E ÁGUA, INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL VENCIDAS ATÉ A RESCISÃO DO CONTRATO, BEM COMO DESCONTADOS O PERCENTUAL DE 20% SOBRE O VALOR DO CONTRATO A TÍTULO DE CLÁUSULA PENAL E EVENTUAIS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. ALEGAÇÃO DE DIFICULDADES FINANCEIRAS DEVIDO À PANDEMIA. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO PELA PARTE AUTORA QUE SE MOSTRA RAZOÁVEL. INCONFORMISMO DA PARTE AUTORA. Contrato celebrado antes da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato). Inaplicabilidade do diploma legal, porque vedada a retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. Discussão quanto à retenção de valores na rescisão. Restituição de quantia paga. Percentual de retenção fixado em 20% , que deve ser calculado com base no valor pago pelo apelante e não sobre o valor do contrato, visto que se mostra razoável e suficiente para ressarcir a ré pelas despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, neste caso concreto. Restituição do valor da comissão de corretagem. Descabimento. Observância aos termos do REsp nº 1.599.511/SP, julgado sob o rito dos recursos repetitivos. A comissão de corretagem é devida porque houve a aproximação entre as partes e o negócio foi concluído. Ausência de violação ao dever de informação. Atividade do corretor executada de forma completa,

comportando a respectiva remuneração.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 271/277, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para reconhecer a rescisão contratual pela inadimplência da parte autora, liberando-se, por consequência, a unidade em favor da r equerida, bem como para condenar a parte requerida, solidariamente, a restituir em parcela única o valor equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos pelo autor, devidamente corrigido a contar do ajuizamento da demanda, pelos índices fixados pela tabela prática do Tribunal de Justiça e, também, com incidência de juros de mora a partir da citação, descontadas as despesas a título de IPTU, luz e água incidentes sobre o imóvel vencidas até a rescisão do contrato, bem como descontados o percentual de 20% sobre o valor do contrato a título de cláusula penal e eventuais valores pagos a título de comissão de corretagem, com extinção do feito com apreciação do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observada a gratuidade judiciária concedida.”

Inconformada, a parte apelante argumenta que não concorda com a cláusula penal, que entende abusiva, pois fere o princípio do equilíbrio contratual. Pede a reforma da sentença, para reduzir o percentual da cláusula penal para 10% sobre o valor pago e não sobre o valor do contrato, assim como a restituição integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece parcial provimento.

O contrato foi celebrado antes da Lei n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato), de tal forma que esta não se aplica à solução do caso, diante da proteção ao ato jurídico perfeito.

No presente caso, não há resistência quanto à rescisão contratual pela desistência do comprador ao cumprimento do contrato de compra e venda do lote, cingindo-se a controvérsia quanto aos valores retidos.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, faz jus a parte autora à restituição das parcelas pagas, em conformidade como que dispõe a Súmula nº 543 do C. STJ: *“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”*.

Por isso, havendo rescisão do contrato por inadimplemento do promitente-comprador, como ocorre na espécie, a devolução dos valores pagos deverá ser feita de forma parcial.

Com relação à eventual retenção, o percentual de 20% deve incidir sobre o valor pago e não sobre o valor do contrato, sendo este suficiente para atender a compensação das despesas efetuadas pela ré, pois corresponde a um valor razoável para evitar o enriquecimento sem causa da vendedora, visto que a apelante poderá comercializar o imóvel novamente, e as despesas relacionados com o custo do negócio, serão de responsabilidade dos novos proprietários do bem.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda. Desistência do negócio. Sentença que determinou a restituição de 20% dos valores pagos. Recurso da ré para aplicação da Lei nº 13.786/2018 ou majoração do percentual de retenção. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018, pois vedada sua retroatividade para produzir efeitos sobre o pactuado pelas partes em data anterior a sua vigência. Retenção de 20%. Patamar aplicado em consonância com a jurisprudência deste colegiado, a atender com o objetivo de

cobrir despesas administrativas de publicidade e formalização de contrato. Percentual mantido. Ônus da Sucumbência. Manutenção. Ré que deu causa ao ajuizamento da demanda. Sentença confirmada. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1040106-94.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020; Data de Registro: 05/02/2020)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE SEM EDIFICAÇÃO - RESILIÇÃO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - Sentença de procedência, com determinação de restituição de valores pagos pelo autor, descontando-se a taxa de fruição, 10% sobre o valor do contrato, juros de mora sobre parcelas inadimplidas, IPTU e contribuições associativas, comissão de corretagem e arras - Recurso do autor Acolhimento - Abusividade na utilização do valor do contrato como base de cálculo para a restituição, somado às demais despesas retidas pela ré, com base na Lei 13.786/2018 - Adquirente que se tornaria devedor da loteadora, mesmo após a extinção do compromisso, em nítida afronta ao art. 53 do CDC - Observância dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, com redução equitativa, com base no art. 413 do Código Civil Precedentes - Restituição que deve corresponder a 80% do montante pago pelo autor, vedada a retenção das arras confirmatórias, pois o valor integra o preço do imóvel e foi dado como princípio de pagamento - Taxa de fruição indevida Lote sem edificação - Entendimento do c. STJ nesse sentido - Despesas inerentes ao imóvel que são devidas após a posse, o que não ocorreu - Sentença reformada para modificar o valor devido a título de restituição decorrente da resilição do contrato - Verbas de sucumbência que devem ser carreadas integralmente à ré - RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1002858-76.2024.8.26.0541, Relª. Desª. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 31/1/25).

Quanto à questão da comissão de corretagem, esta foi resolvida com o julgamento do Recurso Especial n. 1.599.511/SP, no qual o STJ entendeu que, prestado o serviço, a cobrança é legítima, desde que expressamente prevista no contrato firmado entre as partes.

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.

VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO” (REsp nº 1.599.511/SP, 2ª Seção, o Ministro PAULO DE TARSOSANSEVERINO, j. em 24/08/2016, DJe: 06/09/2016.

Assim, para aplicação do entendimento constante da decisão do STJ aos processos nas instâncias ordinárias, a validade da cobrança da comissão de corretagem dos consumidores está condicionada à prestação de informação clara e transparente a seu respeito.

No caso concreto, há previsão de que o comprador arque com a verba de intermediação, o que permite afirmar que houve a prestação da informação adequada e clara sobre o valor exigido do consumidor (art. 6º., III, do CDC).

Ademais, a comissão de corretagem é devida porque houve a aproximação entre as partes e o negócio foi concluído, comportando a respectiva remuneração.

Nesse contexto, diante do distrato sem culpa da parte ré, deve o comprador arcar com as consequências, ou seja, com a perda da quantia referente à comissão de corretagem.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, *para que o percentual de 20%, correspondente à cláusula penal, seja calculado com base no valor pago pela parte autora.*

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os **honorários**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios de sucumbência devidos pela parte recorrida para *15% do valor atualizado da condenação*.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator