



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344846

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002239-14.2023.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA, é apelado PRICILA LOPES SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 93486

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1002239-14.2023.8.26.0079

COMARCA: BOTUCATU

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: FABIO FERNANDES LIMA

APELANTE: WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA

APELADO: PRICILA LOPES SANTOS

Apelação – Compromisso de compra e venda – Multipropriedade – Rescisão contratual por iniciativa do comprador – Sentença de procedência – Insurgência da vendedora – Aplicação dos dispositivos do CDC ao caso, diante da relação de consumo havida entre as partes pelo contrato de adesão – Inteligência das Súmulas 1 a 3 do TJSP e Súmula 543 do STJ – Taxa de fruição indevida por não ter sido comprovada a efetiva utilização pela autora – Restituição de valores que deve ser realizada de uma só vez (Súmula 2 TJSP) – Acertada retenção do índice de 25% do valor pago, e não do valor do contrato atualizado porque pode significar a perda do total pago o que acarretaria prejuízo considerável aos compradores (arts. 51, II e IV e 53 do CDC) – Indevida a corretagem por não constar do instrumento o pagamento do valor da entrada a este título – Incidência da correção monetária a partir do desembolso, por se tratar de mera recomposição da moeda – Sentença mantida – Correta fixação do ônus da sucumbência – Majoração dos honorários nos termos do art. 85, §11, do CPC – Não provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente de apelação interposta por **WGR-CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA** buscando a reforma da r. sentença de fls. 255/261, objeto de embargos de declaração que foram acolhidos às fls. 275/276, prolatada na ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores proposta por **PRICILA LOPES SANTOS** que julgou procedente o pedido para declarar rescindido o contrato de fls. 21/45 e, em consequência, aplicar à parte requerente o perdimento, a título de direito de retenção, em favor da requerida, do percentual de 25% do valor total já pago durante o contrato pela autora, a qualquer título, condenando a requerida a providenciar a devolução do referido saldo apurado em favor da requerente de uma só vez, ressalvado o seu direito de retenção ora estipulado, devendo-se ainda observar a

correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, desde os respectivos desembolso. Já os juros de mora incidirão na base de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado (data em que haverá a formal rescisão do contrato). Diante da sucumbência, arcará a parte requerida integralmente no pagamento das custas e dos honorários advocatícios da parte autora, os quais fixo em 10% sobre o valor a ser restituído em favor da autora, nos termos do artigo 85 do CPC.

Apela a requerida, alegando que não se trata de compra e venda de imóvel residencial, mas sim de compra e venda de imóvel destinado a lazer e passeio – hotel – em que o adquirente visa obter rentabilidade e, por isso, não incide o Código de Defesa do Consumidor. Aduz que por ser a rescisão imotivada, deve incidir a multa contratual, para resguardar os demais adquirentes do regime de afetação, acrescida da fruição. Sustenta a ausência de abusividade, ilegalidade ou ofensa, já que a incorporação prevê um processo junto ao Cartório de Registro de Imóveis com envolvimento de outras várias instituições ou órgãos públicos. E, por se tornar a apelada uma investidora do ramo imobiliário, certo que concordou, inclusive com o percentual de restituição de valores em caso de rescisão, pelo que, conforme cláusula resolutória do contrato, deve ser aplicado o percentual de retenção não inferior a 30%. Por ter sido o distrato pleiteado pela autora, impõe-se a esta o dever de arcar com as multas contratuais, acrescidas da fruição, pois a rescisão foi requerida após a entrega do empreendimento, estando a compradora na posse por 03 anos. Destaca que consta expressamente no contrato que o valor dado a título de entrada seria destinado ao pagamento da comissão de corretagem, sendo justa e legal a retenção deste percentual. Alega que a correção monetária deve ser aplicada somente a partir do ajuizamento da ação. Pleiteia, por fim, a sucumbência recíproca (fls. 279/298)

Ofertadas contrarrazões (fls. 304/321).

Intimada, a ré comprovou o complemento do preparo (fls. 329/330).

É o relatório.

A autora adquiriu imóvel, pelo regime de multipropriedade, em 18.09.2020, por meio da celebração do contrato nº RS214818, unidade 1016-K, fração CP-OESTE- 1016-K, com a empresa requerida. O preço total pactuado foi de

R\$29.329,65 pagos da seguinte forma: R\$ 3.417,84 pagos a título de entrada e o saldo remanescente de R\$ 25.911,81 em 106 parcelas reajustáveis monetariamente, no valor de R\$ 244,56.

Do que consta na petição inicial, a parte pagou à ré o total de R\$ 10.754,37, buscando, entretanto, a rescisão por não mais ter interesse na continuidade do negócio.

O caso é de simples resolução e não admite delongas.

Compulsando os autos, ficou incontroverso o desinteresse da apelada na manutenção do negócio jurídico, pelo que acertada a declaração da rescisão do contrato, com a restituição de percentual do que foi pago.

De início, cumpre assinalar a incidência das regras do CDC ao caso, na medida em que a natureza do negócio jurídico celebrado entre as partes é de compromisso de compra e venda, no qual a apelante constitui pessoa jurídica com o objetivo de comercializar o imóvel, tendo o autor adquirido o lote como destinatário final, nos termos dos artigos 2º e 3º, do CDC.

Ainda, não existem dúvidas de que o contrato tem natureza e característica de “contrato de adesão” (art. 54 do CDC), já que possui inúmeras cláusulas padronizadas. Diante da impossibilidade financeira dos recorridos de continuarem o negócio, o contrato celebrado entre as partes devia mesmo ter sido rescindido por culpa dos compradores, com a consequente devolução de parte dos valores solvidos.

Esta C. Corte consolidou o entendimento no sentido de que, rescindido o contrato, as partes devem ser imediatamente restituídas ao estado anterior, mesmo em caso de inadimplemento do comprador, evitando-se o enriquecimento sem causa e afronta aos artigos 51, inciso IV, § 1º e 53 do CDC.

A respeito do assunto, as Súmulas 1 a 3, do TJSP, assim ementadas:

“Súmula 1: 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”;

“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” e

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

E também, de acordo com a Súmula 543, recentemente aprovada pelo Col. Superior Tribunal de Justiça, que prescreve:

“Súmula 543: 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.”

No caso, a avença foi firmada em setembro de 2020, ou seja, já na vigência da Lei do Distrato (Lei n. 13.786/18). Porém, objetiva a apelante a aplicação da cláusula contratual sexta, item 8, com a retenção não inferior a 30% (trinta por cento) do valor atualizado do contrato, além de valores pagos a título de corretagem, fruição e tributos incidentes sobre o imóvel.

No caso, a sentença recorrida estabeleceu corretamente a retenção de 25% do que foi pago em favor da requerida, tendo sido afastada a taxa de fruição e a de corretagem. No que se refere ao desconto das taxas condominiais e IPTU, proporcional e comprovadamente pagos, tal desconto deverá incidir até a data da concessão da tutela provisória de urgência em sede de agravo de instrumento.

Quanto à corretagem, a sentença indeferiu a restituição do valor pago corretamente, uma vez que não consta no instrumento que o valor da entrada estava sendo pago a este título.

O percentual de retenção fixado na decisão (25%) está de acordo com o precedente do C. STJ a seguir, que vem sendo adotado pela Turma Julgadora em casos análogos:

“A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.” (AgInt no AREsp 1778992 / GO, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 30/06/2021).

Deste modo, respeitadas as alegações do recorrente, a pretensão acerca da aplicação do art. 32-A da Lei do Distrato e da cláusula que estabeleceu a retenção de 10% do valor atualizado do contrato e demais despesas administrativas – além de cláusula penal de 20% sobre o valor integralizado - poderá significar a perda do total que foi pago pela apelada, o que a colocaria em grande desvantagem, vulnerando os arts. 51, II, IV e 53, ambos do CDC. Ademais, não haverá prejuízo para a apelante diante da possibilidade de comercializar novamente a fração imobiliária.

Não procede, ainda, a pretensão de que seja cobrado valor a título de fruição do bem, pois não ficou demonstrado nos autos que a autora chegou a utilizar o imóvel na forma como prevista em contrato, de forma proporcional e limitada, ou que tiveram algum proveito econômico, ônus que seria da recorrente.

Por fim, o que se refere à correção monetária, correta a decisão que determinou a incidência a partir do respectivo desembolso, pois se trata de mecanismo necessário para proteção do poder aquisitivo da moeda.

Destarte, a sentença fica mantida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do resultado, diante da sucumbência mínima da parte autora pela obrigação de arcar com IPTU e taxa condominial, o que permaneceu intacto neste recurso, permanece inalterada a fixação do ônus da sucumbência e honorários advocatícios que são majorados em 2%, totalizando 12% sobre o valor a ser restituído, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Ante todo o exposto, nega-se provimento ao recurso.

ENIO ZULIANI
Relator