



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009182-22.2023.8.26.0637, da Comarca de Tupã, em que é apelante/apelado ANTÚRIOS 007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados/apelantes DANIELA POLIANA FERNANDES BOTELHO (JUSTIÇA GRATUITA) e NILDO ALVES BOTELHO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1009182-22.2023.8.26.0637

APELANTE/APELADO: ANTÚRIOS 007 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA

APDOS/APTES: DANIELA POLIANA FERNANDES BOTELHO E NILDO ALVES
BOTELHO

COMARCA: TUPÃ

JUIZ: LUCIANO BRUNETTO BELTRAN

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 51260

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO PELO
ADQUIRENTE – RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO –
INCIDÊNCIA INDEVIDA SOBRE VALOR DO PACTO -
COMISSÃO DE CORRETAGEM POR NÃO DEVOLVER -
TAXA DE FRUIÇÃO ELIMINADA – DEVOLUÇÃO EM
ÚNICA PARCELA – SENTENÇA PARCIALMENTE
REFORMADA – RECURSOS EM PARTE PROVIDOS.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls., que deu pela parcial procedência de Ação Ordinária, para declarar rescindido contrato firmado entre as partes, condenada a Requerida à restituição de 90% dos valores pagos pelos Autores na aquisição de lote, abatendo-se despesas de corretagem, tudo a ser restituído em até doze parcelas mensais, nos termos do Art. 32-A da Lei 13.786/2018, afastada a cobrança a título de taxa de fruição.

Inconformada, insurge-se a Ré, sustentando que o contrato foi celebrado após o advento da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), razão pela qual a restituição dos valores pagos há de ser realizada conforme as disposições contratuais, em consonância com a referida Lei. Postula pela retenção do percentual de 10% sobre o valor atualizado do contrato, além da taxa de fruição. Subsidiariamente, pela retenção de 25% das parcelas pagas - mantida a Comissão de Corretagem.

Em Recurso Adesivo, insurgem-se os Autores sustentando que mesmo que as penalidades e descontos previstos no contrato se encontrem de acordo com a Lei nº 13.786/18, estes se afiguram abusivos, em afronta direta ao Art. 53 do CDC, devendo a
Apelação Cível nº 1009182-22.2023.8.26.0637 -Voto nº

taxa de Corretagem ser afastada, com restituir em parcela única.

Recursos com processamento bastante; respondidos.

Esse o breve relato.

Com efeito, os recursos estão por merecer acatamento, inda que parcial; é que ante o desfazimento do negócio e o retorno do imóvel à vendedora, cristalino o direito de o comprador obter a devolução do que despendeu, observando-se a prerrogativa da Apelante de reter parte do numerário para ressarcimento de despesas havidas.

Deveras, é pacífico na jurisprudência desta Centenária Corte, nos termos da Súmula nº 1, que “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”.

Também é exato que nosso Magnífico SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tolera a pretensão do comprador para ao encerramento do pacto certamente fulcrado em Princípios de Celeridade e Economia processual mas sopesando-se tal pleito, à luz das Leis do País, e a Princípios de Equidade, e tendo sempre em mira o Art. 884 do Código Civil, por seu Princípio máximo.

Na hipótese, as partes firmaram o contrato em 07/01/2022, quando já em vigor as alterações trazidas pela Lei 13786/18, denominada Lei do Distrato. Assim, havendo expressa previsão legal e contratual, de rigor seja aplicada a cláusula penal.

Resta apurar, portanto, se há abuso nas penalidades previstas no Instrumento, para o caso de rescisão, o que faria por operar redução do percentual ajustado.

Deveras, a cláusula do contrato celebrado, que rege a desistência do negócio, prevê as consequências da rescisão, estabelecendo que a devolução dos valores pagos pelo comprador haverá com dedução de valores, que somam razoável percentual do valor pago. Tal cláusula não é abusiva frente ao Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, o ajuste contrato está a respeitar a chamada Lei do Distrato (Lei 13.786/2018), que modificou a Lei 4591/64, que rege a aquisição de unidades imobiliárias, como na hipótese vertente; o ajuste foi firmado já na vigência da norma acima citada, e dispõe com clareza sobre hipótese de rescisão imotivada pelo adquirente. Dele consta dedução de 10% sobre o valor do contrato (não sobre o valor pago), além da comissão de corretagem e eventuais prestações e taxas em atraso.

Nesse ponto, há que ser modulada a cláusula revelada, sob pena de grave prejuízo para o comprador; é que, a se aceitar o que vem no Contrato, anota-se enriquecimento indevido da Vendedora – e de mui mór aceitação que haja dedução de 25% dos valores pagos, percentual que nesta Câmara vamo-lo sempre por prestigiar – e o pagamento deve ser realizado de uma só vez, na forma também de calcinada jurisprudência desta Relação.

A correção monetária incidirá do desembolso de cada parcela adimplida, ante calcinada jurisprudência deste Desembargo, e os juros a contar do trânsito em julgado, observado o índice previsto no contrato, não havendo que se falar sem desequilíbrio econômico.

Outrossim, não há mesmo falar-se em taxa de fruição, pois indevida na espécie ante a natureza do bem adquirido, mero terreno sem edificações, e não houve ocupação do lote ou, pelo menos, não ficou comprovada.

Além do mais, com a rescisão do pacto, as partes retornam ao estado anterior, e não se lobra de exorbitantes prejuízos à vendedora, já que recuperará o terreno em questão e poderá revendê-lo, não se vislumbrando, assim, justificativa para a referida taxa, cuja fixação pode acarretar a perda integral dos valores pagos pelos adquirentes, o que não se pode aceitar.

No pertinente às verbas de corretagem, não devem ser devolvidas, pois esse contrato perfectibilizou-se - produziu resultado útil, com a concretização da venda, realizado o ATO JURÍDICO PERFEITO, e se os Autores desistiram da avença por motivos pessoais, inda que econômicos, isso não atingiria a contratação acessória.

De resto, repita-se, a restituição parcelada não pode ser acatada, pois há de ser feita de forma imediata, de uma só vez, consoante Súmula n. 543 do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, e de acordo também com o entendimento desta Corte - consolidado na Súmula n. 02: “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”.

Ante o exposto, defere-se PARCIAL PROVIMENTO aos recursos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica