



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008314-88.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante/apelado BEM VIVER LIMEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante JAIR BRITO DE ARAGAO (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 ao recurso do réu e NEGARAM PROVIMENTO ao recurso do autor, nos termos da fundamentação**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 1008314-88.2024.8.26.0320

**Apelante/Apelado: Bem Viver Limeira Empreendimentos
Imobiliários Ltda**

**Apelado/Apelante: Jair Brito de Aragao
Limeira**

Procedimento Comum Cível

Juiz prolator: Rilton Jose Domingues

Voto nº 19652

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RECURSO DO RÉU PROVIDO E DO AUTOR DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recursos de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais, declarando rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel e condenando a requerida a restituir 80% do valor pago, excluída a comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão 2. (i) A questão em discussão consiste na legalidade da retenção de 50% dos valores pagos pelo adquirente, conforme a Lei do Distrato. (ii) A validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem. (iii) A possibilidade de indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir 3. A Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) permite a retenção de 50% dos valores pagos, desde que a incorporação esteja sob o regime do patrimônio de afetação. Tal percentual está previsto no contrato, assinado pelo comprador, conferindo-lhe ciência inequívoca das disposições contratuais. A averbação está na matrícula do imóvel. 4. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento sobre a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição. 5. Não há comprovação de inadimplemento contratual da ré que justifique a reparação por danos morais.

IV. Dispositivo e Tese 5. RECURSO DO RÉU PROVIDO E DO AUTOR DESPROVIDO. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é legal sob a Lei do Distrato. 2. A cláusula de comissão de corretagem é válida quando previamente informada. 3. Inexistência de dano moral sem inadimplemento contratual.

Legislação Citada:

Lei nº 13.786/2018, art. 67-A, § 5º; Código Civil, arts. 397, 405; CPC, arts. 85, 86.

Jurisprudência Citada:

TJ-SP, Apelação Cível, 1009775-63.2022.8.26.0224, Rel. Berenice Marcondes Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 14/03/2023, pub. 17/03/2023;

TJ-SP, AC, 1063193-68.2020.8.26.0002, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2021, pub. 26/10/2021.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 111/117, declarada a fls. 130/131, que, em ação de rescisão contratual c.c indenização por danos morais, julgou parcialmente procedente a demanda, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de declarar rescindido o instrumento particular de promessa de compra e venda do apartamento nº 11, Bloco 03, com respectiva vaga de estacionamento n. 071A/71B e condenar a requerida a restituir ao autor, em parcela única, 80% do valor total comprovadamente pago por ele, excluídos do cálculo os valores pagos a título de comissão de corretagem, corrigido desde a data do desembolso pelo índice fixado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença, nos termos do artigo 389, parágrafo único e do artigo 406, com respectivos parágrafos, ambos do Código Civil, com as modificações que lhe foram dadas pela Lei n. 14.905/2024. Em consequência, julgo extinta a ação, com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e despesas processuais à razão de 50% para cada uma delas. Fixo os honorários advocatícios em favor do(a) patrono(a) da parte autora em 10% (dez por cento) sobre o

valor da condenação e a verba sucumbencial em favor do(a) patrono(a) da parte requerida em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido pela demandada, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC, ficando a exigibilidade suspensa para o autor, com fulcro no art. 98, § 3º, do CPC. Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos".

Insurge-se o réu alegando, em síntese, que o autor ficou inadimplente e pleiteou a rescisão contratual, devendo ser retido 50% dos valores, conforme prevê a Lei nº 13.786/2018, que incluiu o art. 67-A, § 5º, na Lei nº 4.591/64. Argumenta que o dispositivo legal foi uma opção do legislador para proteger a coletividade dos adquirentes e o próprio cumprimento do contrato. Nega abusividade da cláusula contratual. Defende a legalidade e validade da retenção de 50% dos valores já pagos quando (a) o adquirente da unidade der causa à rescisão, (b) o contrato for firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018, que incluiu o art. 67-A, § 5º, na Lei nº 4.591/64, e (c) a incorporação estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação. Discorre sobre o patrimônio de afetação. Requer, ao final, a retenção de 50% dos valores pagos.

Por outro lado, apela o autor a fls. 149/159 sustentando, em síntese, que manifestou o interesse em desfazer o Contrato, mas a requerida ficou silente quanto à devolução de valores. Afirma que a apelada até vendeu novamente a unidade sem qualquer dificuldade. Pleiteia a nulidade da cláusula XVI, do Contrato e cláusula quinta do Aditivo, reduzindo a cláusula penal para o montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor até então pago pelo Autor. Pugna pela desobrigação de pagamento da comissão de corretagem. Defende a ocorrência de dano moral, uma vez que não teve o valor pago devolvido, e que o imóvel foi revendido. Indica que os valores a serem restituídos deverão ser devidamente corrigidos monetariamente

desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação. Requer, ao final, a retenção de 10% dos valores pagos e condenação ao pagamento de danos morais. Subsidiariamente, pugna pelo desconto do valor da corretagem.

Recursos bem processados, e respondidos a fls. 163/175 e 176/192.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso do réu comporta provimento e do autor não comporta provimento.

Extrai-se dos autos que as partes firmaram compromisso de compra e venda em 06/07/2020 (fls. 28/41). O preço de aquisição total era R\$ 219.756,19, sendo acordado o pagamento de um sinal de R\$ 10.000,00, R\$ 34.000,00 em 27 parcelas mensais e R\$ 175.756,19 com recursos de financiamento. Foi pago R\$ 42.740,76 (fls. 90) e o requerido tornou-se inadimplente, pleiteando a rescisão contratual.

É entendimento pacífico deste Tribunal de Justiça 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 como valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."* (Súmula 01, TJSP).

Desse modo, na rescisão do contrato sem culpa da vendedora, esta faz jus à retenção de uma porcentagem dos valores que foram pagos.

No caso em tela, o compromisso de compra e venda foi firmado em 06/07/2020, logo, tem-se por aplicável a Lei nº 13.786/2018.

Referida lei acresceu o artigo 67-A a Lei nº 4.591/1964 que estabelece:

"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”.

A cláusula IV indica que a incorporação imobiliária foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, devidamente averbada na matrícula (fls. 98).

A cláusula XVI, que trata da rescisão contratual, foi redigida de forma clara, expressa e inteligível, prevendo retenção de 50% (cinquenta) por cento da quantia até então paga a título de pagamento do preço.

Sem qualquer prova de que tenha havido vício de consentimento, capaz de invalidar o negócio jurídico em questão, suas cláusulas permanecem hígidas.

Ademais, a requerente não descreveu qualquer vício do consentimento, capaz de invalidar o ato jurídico em questão, cabendo registrar que é pessoa com capacidade de discernimento, e, portanto, têm total compreensão dos termos da avença ajustada, tratando-se de parte maior e capaz, que transigiu sobre direitos disponíveis, e deu plena aceitação aos termos ajustados, livres de qualquer coação.

Logo, não é razoável que, por arrependimento

quanto ao negócio jurídico celebrado, queira o comprador impor à outra parte a revisão dos termos da avença, sendo que ele próprio deu causa ao distrato do contrato, ante a sua incapacidade de honrar com os pagamentos vindouros.

Confirmam-se os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação, condenando solidariamente as corréis à devolução dos valores despendidos pela autora, descontadas a taxa de corretagem e 25% do total pago à incorporadora, corrigidos desde o desembolso e com juros de 1% ao mês desde a citação. As apelantes Mint Inc. Incorporações e Participações Ltda e outros recorrem requerendo: (i) a fixação da taxa de retenção em 50% sobre o valor quitado; (ii) que os juros incidam a partir do trânsito em julgado; (iii) que a sucumbência seja atribuída exclusivamente à parte contrária. II. Questão em discussão 2. (i) A questão em discussão consiste na legalidade da retenção de 50% dos valores pagos pelo adquirente, conforme a Lei do Distrato. (ii) A incidência dos juros de mora a partir da citação ou do trânsito em julgado. (iii) A distribuição dos ônus de sucumbência entre as partes. III. Razões de decidir 3. A Medida Provisória n.º 2.221/2001 foi revogada pela Lei n.º 10.931/2004, aplicando-se a Lei do Distrato (Lei n.º 13.786/2018), que permite a retenção de 50% dos valores pagos, desde que a incorporação esteja sob o regime do patrimônio de afetação. Tal percentual está previsto no contrato, assinado pela compradora, conferindo-lhe ciência inequívoca das disposições contratuais. 4. A tese do STJ no Tema 1.002 não se aplica, pois o contrato foi celebrado após a Lei nº 13.786/2018, devendo os juros incidir a partir da citação, conforme o artigo 397 do Código Civil. 5. A sentença aplicou corretamente o artigo 86 do CPC, reconhecendo a sucumbência recíproca, com distribuição equitativa dos ônus sucumbenciais. IV. Dispositivo e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tese 5. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é legal sob a Lei do Distrato. 2. Juros de mora incidem a partir da citação para contratos pós-Lei nº 13.786/2018. 3. Sucumbência recíproca justifica a distribuição dos ônus conforme o artigo 86 do CPC. Legislação Citada: Lei n.º 13.786/2018, art. 67-A, § 5º; Código Civil, arts. 397, 405; CPC, arts. 85, 86. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível, 1009775-63.2022.8.26.0224, Rel. Berenice Marcondes Cesar, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 14/03/2023, pub. 17/03/2023; TJ-SP, AC, 1063193-68.2020.8.26.0002, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 25/10/2021, pub. 26/10/2021. **(TJSP; Apelação Cível 1181848-88.2023.8.26.0100; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2025; Data de Registro: 11/02/2025)**

APELAÇÃO – Rescisão de contrato – Venda e compra de unidade habitacional - Desistência dos compradores – Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato e determinou a devolução de 80% dos valores pagos – Insurgência da ré – Cabimento – Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato, que prevê a retenção de 50% dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação – Afetação devidamente averbada na matrícula do imóvel, e ainda vigente, diante da ausência de comprovação da quitação dos débitos financeiros assumidos pela incorporadora com o agendo financiador – Precedente do STJ - – Aplicação do disposto no §5º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.768/18 – Sentença reformada em parte, para reduzir o percentual de restituição para 50% dos valores pagos - RECURSO PROVIDO. **(TJSP; Apelação Cível 1013364-98.2023.8.26.0007; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro:**

19/02/2025)

RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Rescisão por desistência da autora. Retenção de valores. Contrato celebrado sob a égide da Lei nº 13.786/18, que altera as Leis 4.591/64 e 6.766/79. Empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, situação que autoriza a retenção de pena convencional de até 50% dos valores pagos pela adquirente, consoante §5º do artigo 67-A da Lei n.º 4.591/64. Devolução que deve ser feita de forma imediata e em uma única parcela. Aplicabilidade da Súmula 543 do C. STJ e do enunciado nº 02 deste Egrégio Tribunal de Justiça. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Valores pagos a esse título que devem ser deduzidos da restituição a ser feita à adquirente, nos termos do artigo 67-A, inciso I, da Lei nº 4.591/64 e previsão contratual. Contraprestação devida aos corretores autônomos contratados, pelo serviço de intermediação da venda até sua concretização. Restituição afastada. TERMO "A QUO" DOS JUROS DE MORA. Juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído pela ré que devem ser computados a partir da citação, por se tratar de contrato firmado após a vigência da Lei Federal nº 13.786/2018. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO E PROVIDO O RECURSO DA AUTORA. **(TJSP; Apelação Cível 1091150-02.2024.8.26.0100; Relator (a): Afonso Bráz; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA – Desistência dos promissários compradores – Contrato posterior à Lei de Distrato - Incorporação em regime de afetação – Inteligência do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 – Previsão contratual de retenção de 50% dos valores pagos que não destoa daquele percentual admitido pela legislação específica, como a forma de devolução – Circunstâncias do caso que revelam a adequação do percentual em questão – Recurso provido. **(TJSP; Apelação Cível 1083645-91.2023.8.26.0100; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado;**

Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2024; Data de Registro: 08/11/2024)

COMPROMISSO DE COMPRA DE VENDA - RESCISÃO - APLICAÇÃO DA LEI 13.786/18 – REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - RETENÇÃO DE 50% DEFERIDA - PENALIDADES BEM PREVISTAS NO PACTO - SENTENÇA REFORMADA - APELO PROVIDO. (TJSP; **Apelação Cível**

1142144-05.2022.8.26.0100; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

Registro que sobre a cobrança da **comissão de corretagem**, o Superior Tribunal de Justiça, já firmou seu entendimento no julgamento do RESP 1.599.511/SP, inclusive, para os efeitos do artigo 1.040, do Código de Processo Civil, no sentido da 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 destaque do valor da comissão de corretagem.

No caso, consta na cláusula quinta do aditivo contratual a informação clara e destacada acerca da responsabilidade do autor pelo pagamento da comissão de corretagem no valor de R\$ 7.812,45 a título de comissão imobiliária (fls. 43).

Considerando que o autor desistiu do contrato, o que de forma transversa configura sua culpa no rompimento, a verba não pode ser objeto de restituição, até porque o serviço foi realizado e atingiu o resultado.

A correção monetária e os juros de mora foram fixados conforme indicado pelo autor na apelação, inexistindo interesse

recursal em modificação.

Por fim, inexistindo inadimplemento contratual da ré, não há que se falar em reparação moral.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do réu e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor, nos termos da fundamentação, e elevo os honorários recursais devidos ao patrono do réu para 12% sobre o proveito econômico obtido pela demandada, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade concedida.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica