



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366636

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016578-07.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que é apelante RESIDENCIAL ALAMEDAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, é apelado DORCAS CHAGAS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9165

Apelação nº 1016578-07.2023.8.26.0037

Comarca: Araraquara

Apelante: Residencial Alamedas Empreendimento Imobiliario Ltda

Apelada: Dorcas Chagas Pereira

Juiz(a): Dr(a). Sansão Ferreira Barreto

Apelação. Ação de rescisão de contrato c.c. restituição de valores. Compra e Venda de Lote. Pretensão de rescisão contratual e restituição dos valores pagos em razão da desistência da adquirente. Sentença de procedência. Recurso da ré. Inaplicabilidade das regras de rescisão dispostas na Lei n.º 13.786/2018 por se tratar de contrato celebrado anteriormente à vigência do diploma. Caso em que a retenção de 20% dos valores pagos pelo desfazimento do negócio, conforme estabelecido na sentença recorrida, revela-se adequada, além de estar em conformidade com o patamar estabelecido por esta 5ª Câmara de Direito Privado. Pleito de cobrança da taxa de fruição afastado, na medida em que o objeto do contrato firmado entre as partes cuida-se de lote, sem comprovação de que o adquirente tenha promovido a edificação de prédio residencial, o que torna descabida a alegação de utilização plena do imóvel “sub judice” para justificar a indenização pelo uso do imóvel. Pedido de restituição de IPTU não conhecido, eis que deveria ter sido feito em reconvenção. Pedido de retenção da comissão de corretagem rechaçado. Não incidência da tese firmada pelo C. STJ (REsp 1.599.511/SP – Tema 938). Ausência de comprovação do pagamento da comissão, bem como se houve informação clara ao consumidor acerca do preço total do imóvel, com destaque do valor da comissão de corretagem de forma expressa. Recurso conhecido em parte e não provido na parte conhecida.

Trata-se de apelação interposta pela ré em face da r. sentença de fls. 177/183, cujo relatório fica adotado, complementado pela decisão aclaratória de fls. 195/196, que julgou procedente a ação para declarar a rescisão do contrato

celebrado entre as partes e condenar a empresa ré à devolução dos valores que recebeu, com abatimento (i) do percentual de 20% do total dos pagamentos, com correção de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o desembolso, e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença (STJ, Tema 1002).

Pela sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 15% do valor atualizado da causa.

Inconformada, insurge-se a empresa ré, postulando a observância das disposições contratuais e das regras do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, especialmente com relação na cobrança de taxa de fruição, multa contratual e encargos moratórios, IPTU e comissão de corretagem.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões às fls. 219/230.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores em que a autora alega ter celebrado com a empresa ré o contrato de compra e venda de terreno em loteamento denominado “Residencial Alamedas” e pagou cerca de R\$41.073,32.

Alega a autora que, em razão de dificuldades financeiras, não possui mais interesse em prosseguir no negócio. Por isso, requer a rescisão do contrato entabulado entre as partes e a restituição parcial dos valores pagos.

Contestação as fls. 102/116.

Encerrada a instrução processual, sobreveio a sentença de procedência da ação.

Pois bem.

Inicialmente, oportuno esclarecer que não há que se falar em aplicação das regras de rescisão dispostas na Lei n.º 13.786/2018, uma vez que o diploma legal em questão só é aplicável aos contratos firmados após a sua vigência, o que não é o caso dos autos.

Desse modo, ao contrário do que alega a empresa requerida, a retenção de 20% dos valores pagos pelo desfazimento do negócio, conforme

estabelecido na sentença recorrida, revela-se adequada, além de estar em conformidade com o patamar estabelecido por esta 5ª Câmara de Direito Privado:

A propósito, confira-se:

“RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - Compromisso de compra e venda - Procedência parcial do pedido - Inconformismo dos autores - Acolhimento - Descabimento da retenção integral das arras/ sinal, que não se confundem com comissão de corretagem - Retenção de 20% dos valores pagos que é suficiente para ressarcir as despesas administrativas do empreendimento - Porcentual pleiteado na petição inicial como montante máximo da retenção - Lote de terreno sem edificação - Impossibilidade de fixação de taxa de fruição - Sentença parcialmente reformada para afastar a retenção integral das arras/sinal e reduzir o porcentual de retenção pela parte ré para 20% dos valores pagos pelos autores - Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1004885-07.2021.8.26.0066; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2022; Data de Registro: 03/05/2022)

Da mesma forma, não há se falar em cobrança da taxa de fruição, na medida em que o objeto do contrato firmado entre as partes cuida-se de lote, sem comprovação de que a adquirente tenha promovido a edificação de prédio residencial, o que torna descabida a alegação de utilização plena do imóvel “sub judice” para justificar a indenização pelo uso do imóvel.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado desta 5ª Câmara de Direito Privado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas Desistência do comprador - Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC- Inaplicabilidade da Lei 13.786/18 Porcentual de retenção minorado- Descabimento de incidência de taxa de fruição sobre lote não edificado- Sentença parcialmente reformada Recurso dos autores provido- Recurso da ré desprovido” (TJSP; Apelação Cível 1047145-24.2021.8.26.0576; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 17/10/2022; Data de Registro: 17/10/2022).

No que diz respeito às despesas de IPTU, vale assentar que tal pedido deveria ter sido formulado através de reconvenção, nos termos do artigo 343 do CPC.

Em voto de lavra do e. Desembargador Relator Walter Barone, na apelação nº 1000116-65.2021.8.26.0062, julgada em 29 de julho de 2022, explicitou-se que é descabido autorizar dedução de impostos incidentes sobre o imóvel durante o período de posse e que porventura tenham sido adimplidos pela ré, à míngua de formulação desse pedido em sede reconvenção.

Sobre o tema:

“APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel Ação de rescisão contratual c.c. devolução de valores Parcial procedência Recurso da ré **Pedido de retenção de indenização pela fruição do imóvel e débitos de IPTU Pedido contraposto Inviabilidade. Necessidade de dedução da pretensão por meio de reconvenção** Princípio da instrumentalidade das formas Inaplicabilidade, in casu, em virtude do não recolhimento de custas na época oportuna Não conhecimento Recurso da autora Distrato por iniciativa da parte adquirente Súmula 1, deste E. TJSP Direito de retenção de percentual dos valores pagos Cabimento Nulidade da cláusula contratual de retenção reconhecida Mitigação, pelo CDC, do princípio do pacta sunt servanda Redução da retenção determinada na sentença para 20%, conforme jurisprudência dominante deste E. TJSP Dano moral Inocorrência Não verificação de situação vexatória ou de constrangimento Mero dissabor Inexistência do dever de indenizar. Readequação das verbas sucumbenciais majoração dos honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC Sentença parcialmente reformada RECURSO DA RÉ NÃO CONHECIDO, PARCIALMENTE PROVIDO. O DA AUTORA.” (TJSP; **Apelação Cível 1041024-53.2016.8.26.0576; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2019; Data de Registro: 03/10/2019).**

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Preliminar - Sentença de parcial procedência, rescindido o contrato celebrado pelas partes e condenada a ré a restituir aos autores 90% dos valores pagos, excluída a comissão de corretagem. Irresignação da ré. Autores

que na inicial pediram a restituição de 80% dos valores pagos. Sentença ultra petita caracterizada. Possibilidade de redução da sentença aos termos do pedido, afastada sua anulação. Mérito Ausência de resistência ao pedido de rescisão do contrato. Contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/18. Cláusula contratual que apenas reflete o disposto no art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Abusividade inexistente. Rescisão do contrato por desistência dos adquirentes. Pagamentos efetuados pelos adquirentes que não são restituíveis, nos termos do contrato e dos incs. IV e V do art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Incidência ainda da retenção de 10% do valor atualizado do contrato a título de indenização e da taxa de fruição previstos no contrato e nos incs. I e II do art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Indenização que se destina a compensar as despesas operacionais da vendedora. Taxa de fruição devida pelo tempo de ocupação do imóvel pelos adquirentes, independentemente de se tratar de lote sem edificação. Incidência da Súmula nº 01 do TJSP. Autores que não tem direito a qualquer restituição. **Ré que deverá efetuar a cobrança de seu crédito em ação própria, diante da ausência de reconvenção.** Sucumbência recíproca caracterizada. Sentença reformada, em parte. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; **Apelação Cível 1024667-92.2021.8.26.0100**; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2021; Data de Registro: 30/07/2021).

Com relação à comissão de corretagem, o C. STJ firmou entendimento quanto à validade de transferência do encargo ao consumidor (Tema 938), contanto que expressamente contratada, devendo ser destacado o valor pago a título de comissão.

Ressalte-se que a validade da cláusula que transfere a referida obrigação ao consumidor depende de sua prévia e clara informação acerca do preço total do imóvel, com destaque do valor da comissão de corretagem de forma expressa.

No caso concreto, não se sabe se houve previsão de pagamento de comissão de corretagem, pois a apelante não trouxe aos autos prova de que ela sequer foi cobrada, sequer consta da planilha de cálculo de fls. 152/154, ou seja, deixou de provar que a autora foi informada sobre o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Como visto, não há informações adequadas sobre o pagamento do encargo ao adquirente, sendo certo que o pagamento em questão não

pode ser presumido.

Essa situação impede o acolhimento da pretensão recursal no tocante à retenção do valor da comissão de corretagem, descontando-a dos valores a serem restituídos ao apelado, pois há evidente falha no dever de informação, com afronta aos artigos 31 e 54, §§3º e 4º, do CDC.

Em caso assemelhado, já se pronunciou esta Corte:

“Venda e compra – Rescisão do contrato por manifestação do adquirente – Retenção de 20% dos valores pagos – Adequação – **Corretagem não incluída no cálculo dos autores** – Correção monetária desde o desembolso – Juros a contar do trânsito em julgado – Entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido em parte.”
(TJSP; **Apelação Cível 1032060-37.2017.8.26.0576; Relator Luis Mario Galbetti; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2019; Data de Registro: 21/02/2019).**

A sucumbência estabelecida na sentença recorrida deve ser mantida, em razão do decaimento da ré em parte maior dos pedidos formulados nos autos.

Por fim, considerando o trabalho adicional desenvolvido nesta fase recursal pelo advogado da parte vencedora, os honorários sucumbenciais fixados na sentença ficam majorados de 15% para 20% sobre o valor da atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Estatuto de Ritos de 2015.

Ante o exposto, **CONHECE-SE EM PARTE** do recurso e, na parte conhecida, **NEGA-SE PROVIMENTO**.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator