



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369239

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000555-88.2024.8.26.0412, da Comarca de Palestina, em que são apelantes JOSE MARIA CAMPANHA (ESPÓLIO) (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIMAR CRISTINA FERREIRA CAMPANHA (INVENTARIANTE), é apelado CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000555-88.2024.8.26.0412.

Apelantes: **Lucimar Cristina Ferreira Campanha e outros.**

Apelada: **CCG Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Comarca: Palestina - Vara Única

Magistrado: **Senivaldo dos Reis Júnior**

V O T O N° 13641

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O contrato foi celebrado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, que permite retenções específicas em caso de rescisão contratual por fato imputado ao adquirente.
2. A cláusula penal, embora legal, pode ser reduzida equitativamente conforme o art. 413 do Código Civil, para evitar enriquecimento sem causa.
3. As particularidades do caso justificam a redução da cláusula penal para 2,66% do valor atualizado do contrato.
4. Recurso parcialmente provido.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores proposta por **LUCIMAR CRISTINA FERREIRA CAMPANHA E OUTROS** em face de **CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 117/124, cujo relatório se adota, nos seguintes termos:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: a) declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as partes; b) determinar à requerida a restituição dos valores pagos (na forma da fundamentação conforme art. 32-A da Lei própria), autorizada a retenção: b.1) das despesas administrativas e cláusula penal, incluídas as arras ou sinal, limitada a 10% do valor atualizado do contrato; b.2) da comissão de corretagem, incluída no preço do imóvel; b.3) de juros e multa moratória referente a eventual atraso no pagamento das prestações; b.4) de eventuais débitos tributários, condominiais ou associativos, ou de contas de consumo, eventualmente incidentes sobre o imóvel em relação ao período em que permaneceu na posse da autora, e ainda pendentes, desde que previamente adimplidos pela requerida, o que deverá ser demonstrado em sede de liquidação, que se dará por arbitramento (artigos 509, I, e

510, ambos do CPC), para apuração do valor da condenação. A rescisão, fruto do exercício de direito potestativo, se deu a pedido da parte autora, por isso a incidência dos juros de mora somente se dará depois do trânsito em julgado, no importe de um por cento ao mês, nos termos do art. 406 do Código Civil, combinado com art. 161, §1º, do Código Tributário Nacional. A correção monetária incide desde o desembolso, pois é mera recomposição do poder de compra, não havendo possibilidade de fixar outra data. Arbitro honorários advocatícios em 10% para cada patrono em razão da sucumbência recíproca. As custas também deverão ser custeados de forma igualitária pelas partes, observada a justiça gratuita caso concedida.

Alegam os apelantes que o valor a ser restituído deve ser calculado de acordo com as quantias pagas, não sobre o valor total do contrato, bem como indevida a retenção da comissão de corretagem e dos juros e multa por eventual atraso nas parcelas, com restituição em parcela única (fls. 124/131).

Recurso tempestivo e dispensado de preparo e com contrarrazões (fls. 138/143).

É o relatório.

2. Verifica-se que o contrato foi celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, que alterou a Lei nº 6.766/1979, com a inclusão do art. 32-A, que prevê:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Os compradores confessam que desistiram do negócio e, para o caso de resolução contratual, há previsão na cláusula 07 de que em caso de desistência por parte do promitente comprador serão abatidos taxa de fruição, multa no importe de 10% do valor atualizado do contrato a título de cláusula penal, comissão de corretagem e juros e multa referentes a parcelas pagas em atraso (fls. 18).

Observa-se que as cláusulas estão em conformidade com o modelo legal (art. 32-A, da Lei 6.766/1979), fruto da opção legislativa externada com a edição da Lei 13.786/2018, vigente na data da contratação.

Em que pese a legalidade da cláusula penal, nada impede sua redução à luz da situação concreta, à vista do disposto no art. 413 do Código Civil, segundo o qual *“a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”*, como forma de se evitar o enriquecimento sem causa por parte da credora.

É certo que a obrigação foi parcialmente cumprida pelos autores, que pagaram a quantia de R\$ 5.545,16 (fls. 30), daí não se justificar a penalidade correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato (R\$ 41.600,00) (fls. 17), já que importaria aos adquirentes a perda substancial do que pagaram.

Como o art. 32-A da Lei nº 6.766/1979 estabelece apenas um teto para a cláusula penal, limitando-a a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, é cabível a redução dessa penalidade para 2,66% (dois vírgula sessenta e seis por cento) sobre a referida base (R\$ 41.600,00), nos termos do art. 413 do Código Civil, pois implicaria a perda de aproximadamente 20% (vinte por cento) das quantias pagas pelos adquirentes, quantia considerada adequada pela jurisprudência em caso de desistência do negócio, visto que suficiente para remunerar os presumíveis prejuízos da alienante.

É o caso, portanto, de redução da cláusula penal, nos termos do art. 413 do Código Civil, de forma a possibilitar aos adquirentes a restituição das quantias que pagou, devidamente corrigidas, com desconto do montante correspondente 2,66% (dois vírgula sessenta e seis por cento) do valor atualizado do contrato em favor da alienante, devendo a restituição ocorrer de forma parcelada, à critério da alienante, conforme previsão legal. Nesse sentido já decidiu este Egrégio Tribunal:

Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Sentença de parcial procedência. Apelação interposta pelo requerido. Justiça gratuita concedida ao recorrente. Hipossuficiência financeira bem demonstrada. Preliminares de falta de fundamentação da r. sentença e cerceamento de defesa. Não acolhimento. Não verificada qualquer das hipóteses do art. 489, §1º, do CPC. Prova oral que em nada influiria no deslinde do feito e, portanto, deveria mesmo ser indeferida. Mérito. Contrato de cessão de compromisso de compra e venda celebrado entre particulares. Inadimplemento do cessionário (apelante) incontroverso. Rescisão contratual bem declarada. Alegações do apelante de que houve distrato entre as partes com perdão da multa contratual. Ausência de comprovação. Prova do distrato que é eminentemente documental. Inteligência do artigo 472 do CC. Cláusula penal, todavia, que se mostra excessiva. Possibilidade de redução equitativa à luz do artigo 413 do CC. Multa reduzida para 10% sobre o valor do contrato, de forma mais adequada à natureza, à finalidade e às circunstâncias fáticas do negócio jurídico. Previsão contratual de perdimento das benfeitorias. Possibilidade, por se tratar de negócio jurídico firmado entre particulares. Inexistente qualquer notícia de vício de consentimento a autorizar o reconhecimento de abusividade. Móvel, todavia, que deve ser restituída ao apelante, diante do princípio da vedação ao "reformatio in pejus". Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.¹

Apelação e recurso adesivo. Loteamento. Contrato de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Desistência da adquirente. Sentença de parcial procedência. Contrato posterior à vigência da Lei 13.786/2018. Critério de restituição contratual em conformidade com o art. 32-A da Lei 6.766/1979. Legalidade. Necessidade, no entanto, de redução da cláusula penal para 4% (quatro por cento) sobre o valor atualizado do contrato. Aplicação do disposto no art. 413 do Código Civil. Indenização por fruição devida. Redução, todavia, do percentual convencionado no contrato, de 0,75% do valor do atualizado contrato para 0,5% da mesma base, nos termos do art. 413 do CC. Recursos parcialmente providos.²

No que diz respeito à comissão de corretagem, o contrato previu expressamente que a quantia paga pela intermediação de R\$

¹ TJSP; Apelação Cível 1004307-93.2019.8.26.0428; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 06/11/2022; Data de Registro: 06/11/2022.

² TJSP; Apelação Cível 1021977-56.2022.8.26.0100; em que fui relator; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/12/2023; Data de Registro: 06/12/2023.

2.080,00 estava incorporada ao preço do lote (fls. 17), motivo pela qual possível a retenção, do mesmo modo os encargos moratórios relativos às prestações eventualmente pagas em atraso pelos adquirentes, previstos na mesma cláusula.

Especificamente sobre a comissão de corretagem, o e. STJ já decidiu que *“nos contratos firmados na vigência da Lei nº 13.786/2018, é indevida a intervenção judicial para vedar o abatimento das despesas de corretagem, desde que esteja especificada no contrato, inclusive no quadro-resumo”*.³

Nada obstante parcialmente provido o recurso, deve ser mantido o critério de distribuição da sucumbência tal como arbitrado em primeiro grau.

3. Ante o exposto, dá-se provimento parcial ao recurso.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator

³ STJ. 4ª Turma. REsp 1.947.698-MS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 08/03/2022 (Info 730).