



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004332-52.2024.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que são apelantes FERNANDA DE MATOS GIRALDELLI (JUSTIÇA GRATUITA) e GUSTAVO RODRIGUES ALVAREZ DE MATTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BARRETOS COUNTRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.291

Apelação Cível nº 1004332-52.2024.8.26.0066

Comarca de Barretos

Apelantes: Fernanda de Matos Giraldelli e outro

Apelado: Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Juiz: Matheus de Souza Parducci Camargo

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Multipropriedade. Propositura da ação pelos promitentes compradores, com fundamento em dificuldades financeiras para adimplir as obrigações. Matéria sujeita à incidência da Lei do Distrato e do CDC. Direito de retenção fixado em 25% das prestações pagas. Redução, no caso, para 20% do montante pago. Precedente. Direito de restituição a título de taxa de corretagem que prospera, nos termos do entendimento do C. STJ, consolidado no Tema nº 938. Compromissários compradores que são responsáveis pelo pagamento do IPTU e demais encargos a partir da imissão na posse, consoante Tema nº 886 do C. STJ. Taxa de fruição que é devida, observando-se a efetiva disponibilização do imóvel aos adquirentes. Precedentes. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença (fls. 266/273), que julgou parcialmente procedentes os pedidos para “i) declarar a resolução do compromisso de compra e venda firmado entre as partes e, por consequência, REINTEGRAR a parte requerida na posse do imóvel; ii) deferir a retenção em favor da parte requerida de 25% dos valores pagos, para a cobertura de despesas decorrentes do término do contrato ao qual não deu causa, restituindo-se a parte autora a quantia correspondente aos 75% restantes, no prazo de 180 dias (art. 67-A, § 6º, da Lei nº 4.591/64), com correção monetária a partir do respectivo

desembolso, de acordo com o IPCA/IBGE, acrescido dos juros referidos no art. 406, do Código Civil, contados a partir do trânsito em julgado; e iii) deferir, ainda, sobre o montante devido aos autores, a dedução da taxa de fruição, encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso, os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, tarifas vinculadas ao apartamento, condomínio, bem como tributos e emolumentos eventualmente incidentes sobre a resolução contratual.”

Os autores apelam e sustentam, em síntese, que a taxa de retenção deve ser reduzida, tendo em vista que viola a proporcionalidade e razoabilidade. Afirmam que as despesas relacionadas à corretagem não são devidas, especialmente porque o serviço fora prestado em benefício dos vendedores, nos termos do artigo 722 do Código Civil. Aduzem que são indevidos os gastos referentes a IPTU, taxas condominiais, de fruição e de corretagem. Salientam que o ônus da sucumbência deve ser atribuído exclusivamente ao requerido. Apresentam considerações sobre o Código de Defesa do Consumidor. Requerem o provimento do apelo (fls. 276/289).

Recurso tempestivo, com a apresentação de contrarrazões (fls. 294/305).

É O RELATÓRIO.

O recurso comporta parcial provimento.

Inicialmente, não conheço da impugnação à gratuidade da justiça, concedida por ocasião da prolação da sentença, porque apresentada no âmbito das contrarrazões de apelação, que não é peça processual destinada à formulação de pedidos.

Quanto ao mérito, Fernanda de Matos Giraldelli e outro propuseram ação de rescisão contratual e de restituição de quantias pagas contra Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. Narram que, em 21/1/23, celebraram compromisso de compra e venda com a requerida para aquisição de unidade fracionada em regime de multipropriedade no empreendimento Barretos

Country Suítes & SPA, sendo certo que, em razão da impossibilidade de adimplir as obrigações, optaram pela resolução da avença.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença comporta parcial modificação.

Cumprе ressaltar, desde logo, que a controvérsia está sujeita aos ditames da Lei nº 13.876/18, tendo em vista que o negócio jurídico fora celebrado após a sua promulgação, especialmente, no caso, o artigo 67-A.

E a propósito disso, conforme se infere dos autos, o empreendimento, ao que parece, está finalizado (fls. 135/136), a impor a extinção do patrimônio de afetação, à luz do artigo 31-E, da Lei nº 4.591/64.

Tal fato não impede que seja igualmente aplicável, ao caso, o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, na consideração de que a legislação concernente ao direito privado merece ser interpretada de forma sistemática e dialógica sobre as pretensões deduzidas em Juízo pelo consumidor. A existência de lei especial, pois, não derroga previsão que melhor o beneficia.

Assim é que a relação jurídica *sub examine* deve ser analisada, inclusive, à luz das normas que informam o diploma consumerista, destacando-se:

“Art. 6º. São direitos básicos do consumidor: (...)

VIII a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências (...).”

Ainda, de acordo com o que preceitua o artigo 47 da Lei nº 8.078/90:

“Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de

maneira mais favorável ao consumidor.”

Nesse sentido, forçoso reconhecer que na resolução de contrato de compra e venda de bem imóvel operada por culpa dos compradores, é lícita a retenção de parcelas por parte do vendedor, desde que não coloque o consumidor em extrema desvantagem.

Por outro lado, resolvido o contrato por culpa dos autores, ficou reconhecido o direito de restituição correspondente a 75% do montante pago (direito de retenção equivalente a 25% das parcelas pagas).

Não obstante, ao que parece, referido percentual se mostra abusivo, no caso, na consideração que os autores pagaram montante equivalente a R\$ 8.901,75 (oito mil e novecentos e um reais e setenta e cinco centavos), e o valor do contrato foi estipulado em R\$ 54.271,38 (Cinquenta e quatro mil duzentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos).

Daí que o artigo 51, inciso IV, do CDC assegura a revisão das cláusulas nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, sendo então de rigor a modificação do percentual estabelecido na r. sentença, para fixá-lo em 20% do montante pago, solução que se adequa a precedente desta E. 10ª Câmara de Direito Privado, em caso análogo. Vide:

“APELAÇÃO - Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos - Contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária pelo sistema de multipropriedade denominado Barretos Country Suítes - Pretensão de rescisão do contrato e restituição dos valores pagos, sob a alegação de que não possuem mais condições financeiras para manter o contrato - Sentença de procedência - Inconformismo da ré, pretendendo a retenção nos moldes do contrato ou de

50% dos valores pagos, sem a comissão de corretagem e as arras, entende que a restituição deve ocorrer a partir do ajuizamento da ação, pleiteia a redução da condenação em honorários advocatícios - Descabimento - Contrato celebrado na vigência da Lei 13.786/2018 - Caso, porém, em que a retenção na forma prevista na avença ou de 50% do valores pagos, importaria flagrante abusividade - Possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas e excessivamente onerosa - Artigo 51, IV, do CDC - Percentual de retenção fixado em 20% do valor pago pelos autores que se mostra adequado - Restituição que deve ocorrer de forma imediata - Comissão de corretagem indevida, ausente o dever de informação - Restituição com correção a partir do desembolso - Honorários advocatícios que não comportam redução - Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1010515-73.2023.8.26.0066, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 11/9/24).

Relativamente à corretagem, verifica-se que não ficou estabelecida no contrato a responsabilidade pelo adimplemento da referida taxa, de modo que a ausência de previsão viola o dever de informação, devendo, pois, ser restituída aos apelantes, salientando-se que não integra o percentual de restituição.

A solução está em conformidade com entendimento do C. STJ, consolidado no Tema nº 938. Vide:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE

CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE.

1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese:

Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título.

3. Recurso especial provido” (REsp. nº 1.601.149/RS, Red. p/ acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 2ª Seção, j. 13/6/18).

Relativamente ao pagamento de IPTU, despesas condominiais e demais encargos, verifica-se que são devidas a partir da imissão na posse, tal como definido pelo C. STJ, em entendimento consolidado no Tema nº 886:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS.

AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido” (REsp. nº 1.345.331/RS, Rel. Min. Luis Felipe

Salomão, 2ª Seção, j. 8/4/15) .

Por fim, quanto à taxa de fruição, os apelantes, a pretexto de que adquiriram lote, sustentam que é indevida.

No entanto, considerando os argumentos que apresentaram e, ao contrário do que alegam, verifica-se que se trata de empreendimento finalizado, de modo que o pagamento da aludida taxa é a solução que se impõe.

Importa ressaltar que, a esse respeito, deverá ser observado o período de efetiva fruição do imóvel pelos apelantes, ônus atribuído ao apelado.

Nesse sentido e, em caso análogo, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS - Parcial procedência – Multipropriedade - Rescisão por iniciativa dos adquirentes – CDC – Aplicabilidade - Inexistência de prova de que os autores exercem atividade de investidores profissionais - Pretensão de retenção de 50% dos valores pagos - Patrimônio de afetação - Art. 67-A, da Lei nº 4.591/64 - Diálogo das fontes – Cabimento - Possibilidade de afastamento de disposições abusivas - Cláusula penal - Possibilidade de perda substancial dos valores pagos - Afronta ao CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual - Redução da cláusula penal – Possibilidade - Art. 413, do CC - Hotel que se encontra em pleno

funcionamento, a despeito de ausência de prova de averbação da construção na matrícula, o que acarretaria a extinção do patrimônio de afetação - Percentual de retenção de 20% dos valores pagos fixados na sentença que se afigura adequado e suficiente - Arras - Retenção - Descabimento - Comissão de corretagem - Retenção - Descabimento - Inexistência de cláusula contratual atribuindo ao comprador a obrigação de pagar essa despesa ou de contrato autônomo de prestação desse serviço - Descumprimento, pela vendedora, do dever de informação - Taxa de fruição - Retenção - Descabimento, "in casu" - Inexistência de prova de que os adquirentes efetivamente utilizaram o bem ou dele obtiveram proveito econômico - Vendedora que não ficou privada do uso do bem, podendo locá-lo para eventuais interessados - IPTU e despesas condominiais - Obrigação do adquirente arcar com essas despesas durante a posse do imóvel, autorizando-se o desconto de eventuais débitos do montante a ser restituído - Atualização monetária devida a partir dos respectivos desembolsos - Ônus sucumbenciais a cargo da requerida - Honorários recursais - Descabimento - Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1010688- 97.2023.8.26.0066, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Salles Rossi, j. 10/12/24);

“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com declaratória e restituição de valores. Sentença de procedência. Apelo da ré. Imóvel em regime de multipropriedade (time sharing).

Preliminar de inovação recursal acolhida. Ré que não trouxe aos autos, na origem, a discussão acerca do bem encontrar-se ou não em regime de afetação. Ofensa ao princípio da dialeticidade não configurada. Contrato celebrado em julho de 2017. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018. Expressa previsão contratual acerca da retenção no percentual de 20% dos valores pagos pelos autores. Majoração do montante a ser retido. Incabível. Precedentes. Arras de natureza confirmatória, visto que constituíram parte do preço do bem. Retenção incabível. Precedentes. Taxa de fruição devida no percentual de 0,5% por mês desde o momento em que a fruição do imóvel era possível e na proporção ao período no qual os autores poderiam fazer uso do bem. Precedentes. Taxa que não integra o percentual de retenção determinado pelo MM. Juízo de origem. Precedentes. Correção monetária. Termo inicial. Data do desembolso, sob pena de configurar enriquecimento sem causa da ré, que dispôs dos montantes pagos pelos autores desde então. Sentença parcialmente reformada. Apelo conhecido em parte e, na parte conhecida, parcialmente provido” (Apelação Cível nº 1007616-05.2023.8.26.0066, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Dias Motta, j. 22/10/24).

Em razão da solução adotada, fica mantido o critério para distribuição do ônus da sucumbência.

Nestes termos, de rigor a parcial modificação da r. sentença, para reduzir o percentual de retenção para 20% do montante pago e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reconhecer o direito à restituição da taxa de corretagem, mantida, no mais, por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator