



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000380337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1118994-24.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ONE DI 40 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado TIAGO NERY DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 18ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U. Sustentou oralmente a advogada Anna Christina Cardoso Pinheiro pela parte apelante", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente), HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO E HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS
RELATOR
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 41.370

APELAÇÃO Nº 1118994-24.2024.8.26.0100 – SÃO PAULO.

**APELANTES e reciprocamente APELADOS: ONE DI 40
EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e TIAGO NERY
DE OLIVEIRA.**

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C
RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS – COMPRA E
VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. Sentença de parcial
procedência, declarando rescindido o contrato e
determinando a restituição de 80% dos valores pagos, com
exclusão da corretagem. Recursos das partes.

RECURSO DA RÉ. Pretensão de majorar a retenção para
50%, apoiada no art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64 (com
redação dada pela Lei 13.786/18). INADMISSIBILIDADE.
Ainda que se trate de regime de patrimônio de afetação, a
revisão equitativa da cláusula penal prevalece à luz do art.
413 do CC e art. 51, IV, do CDC, não se justificando a
multa máxima sem demonstração de prejuízo efetivo.
Percentual de 20% mostra-se razoável, diante do curto
período de vigência e viabilidade de revenda da unidade.
Sentença mantida.

RECURSO DO AUTOR. Pleito de inclusão da corretagem
na devolução, alegando ausência de clareza contratual (art.
35-A da Lei 4.591/64 e Tema 938/STJ).
DESCABIMENTO. Contrato em que há destaque específico
do valor da intermediação e menção expressa no quadro-
resumo, configurando observância do dever de informação
e anuência do comprador ao encargo. Sentença mantida.

RECURSOS DESPROVIDOS.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação
interpostos contra a r. sentença de fls. 293/299, cujo relatório se adota,
que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na ação de
rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas, ajuizada por Tiago

Nery de Oliveira em face de One Di 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., para declarar rescindido o contrato de compra e venda, condenar a ré a restituir ao autor 80% dos valores pagos, excluir a comissão de corretagem do montante a ser devolvido, além de reconhecer a sucumbência recíproca, com rateio das despesas processuais e fixação de honorários advocatícios em 15% do proveito econômico obtido por cada parte.

Irresignada, a ré apela (fls. 329/336), sustentando em síntese que o contrato foi firmado em 10/11/2023, após a entrada em vigor da Lei 13.786/18 (Lei do Distrato); que o empreendimento se encontra em regime de afetação, conforme matrícula acostada e o art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 13.786/18, autoriza a retenção de até 50% dos valores pagos quando a rescisão é imputada ao comprador. Defende que não se exige demonstração de prejuízo para impor multa de 50% e que a sentença teria contrariado a literalidade da norma ao reduzir o percentual para 20%. Requer, pois, a reforma parcial do julgado, a fim de ser reconhecida a retenção de 50%.

O autor, por sua vez, também apela (fls. 367/382), alegando que deveria ser determinada a devolução da comissão de corretagem, pois o contrato não cumpre o dever de informação previsto no art. 35-A, III, da Lei 4.591/64. Afirma não haver menção clara de quem seria o beneficiário da corretagem, tampouco indicação de CRECI dos supostos corretores. Invoca o Tema 938 do STJ, que exige destaque do valor da corretagem e plena ciência do comprador. Pleiteia a reforma da sentença para incluir a comissão de corretagem no quantum a ser restituído.

Foram apresentadas contrarrazões às fls.
342/365

É o relatório.

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas, ajuizada por Tiago Nery de Oliveira em face de One Di 40 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na qual o autor afirma ter celebrado, em 02/11/2023, um contrato de compra e venda de imóvel na planta (unidade no empreendimento “Nex One Jurupis”), pelo valor de R\$ 412.950,00. Alega que efetuou pagamentos de parcelas num total de aproximadamente R\$ 26.369,55, mas, por motivos pessoais e financeiros, não pôde manter o negócio, decidindo rescindir o ajuste. Narra que buscou distrato amigável, sem êxito, e que o contrato contém cláusula de multa considerada abusiva (retenção de 50% dos valores pagos), bem como prevê o desconto da comissão de corretagem.

Pois bem.

A ré sustenta que a Lei do Distrato (Lei 13.786/18) confere legitimidade à cláusula penal de 50%, especialmente porque o imóvel está em patrimônio de afetação. Afirma não necessitar provar prejuízo, bastando a previsão contratual e a regra legal (art. 67-A, §1º e §5º, da Lei 4.591/64).

Dispõe o referido artigo:

“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:

(....)

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

(...)

§ 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.

Nesse sentido, é incontroverso que o contrato foi assinado na vigência da Lei 13.786/18 (fls. 90/228).

Todavia, mesmo após a entrada em vigor

dessa norma persiste a análise de equilíbrio contratual, considerando o art. 413 do Código Civil, que trata da redução equitativa quando se mostrar a pena excessiva, e o art. 51, IV, do CDC, sobre a anulação de cláusulas abusivas em contratos de consumo.

Nota-se que o legislador fixou um teto (até 50%) para a retenção nos empreendimentos submetidos ao regime de afetação, mas não impôs sua aplicação automática em todos os casos. Se o Judiciário verifica ausência de maiores danos ou desproporcionalidade, cabe reduzir a multa.

In casu, elementos indicam que a obra ainda está em fase inicial, sem grande lapso temporal de vínculo contratual, e sem demonstração de despesas excepcionais ou vultosas, consoante atualização de progresso da construção disponível no site da própria ré, indicando 20% de progresso da obra até então (<https://oneinnovation.com.br/imoveis/apartamento-nex-one-jurupis-sao-paulo-sp>). Ademais, a incorporadora se encontra livre para revender a unidade e, assim, mitigar prejuízos.

Logo, a retenção de 50% poderia implicar penalidade exagerada ao comprador, sem evidência de que seria indispensável para cobrir hipotéticas perdas da ré.

Consoante já apontou o Juízo de origem, o patamar de 80% ao comprador e 20% à incorporadora atende ao princípio da proporcionalidade, evitando o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

Tal solução encontra respaldo em precedentes desta Corte, mesmo em contratos firmados sob a égide da Lei 13.786/18, quando o distrato ocorre ainda em fase inicial e sem

justificativas concretas de danos mais amplos. Observa-se:

Rescisão contratual c/c devolução de valores pagos. Contrato de compra e venda de lote. Desistência da compradora. Rescisão que é incontroversa. Contrato firmado já sob a égide da Lei nº 13.786/18. Incidência do art. 32-A da Lei nº 6.766/79 mitigada, sob pena de gerar o enriquecimento ilícito da Ré, considerada ainda a incongruência com o disposto no artigo 67-A, II, da Lei 4.591/64, introduzido igualmente pela Lei nº 13.786/18. Valor pago que corresponde à quase totalidade ao quanto disposto na cláusula penal (pág. 33). Rescisão que não deve gerar dívida à compradora. Lote que será novamente comercializado. Taxa de fruição que não pode ser admitida, uma vez se tratar de lote de terreno, sem indicação de efetiva ocupação. Cláusula penal afastada, por ser abusiva. Ré que será indenizada pelo percentual de retenção ora determinado em 20% dos valores pagos, com a exceção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa de conservação, Clube Slim e IPTU. Sentença reformada, atribuída a sucumbência agora como prevalente à Ré. Recurso da Autora parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1023160-28.2023.8.26.0100; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/04/2024; Data de Registro: 18/04/2024)

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL

C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. LOTE DE TERRENO. Inconformismo da autora, adquirente, contra parcial procedência dos pedidos, para declarar a rescisão contratual, autorizar a retenção de 10% do valor atualizado do contrato a título de arras ou sinal, determinar a restituição de 41,85% dos valores pagos, condená-la ao pagamento de taxa de fruição de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato até a data da rescisão, assim como do IPTU e taxa de manutenção. Pleito de reforma, para retenção de 10% ou, subsidiariamente, 25% do valor desembolsado. Instrumento de compra e venda de lote de terreno, firmado sob a égide da Lei do Distrato. Aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/79 mitigada. Retenção de 10% sobre o valor atualizado do contrato que se mostra excessiva. Cláusula penal abusiva, por implicar em desvantagem exagerada ao consumidor. Retenção readequada a 25% do valor desembolsado, como solicitado, permitido o desconto da comissão de corretagem, vez que operada a prescrição trienal para sua discussão. Vedado o desconto de despesas não pagas de IPTU e taxa de manutenção/conservação/associativa, por se cuidar de lote de terreno sem efetiva imissão na posse, assim como encargos do inadimplemento. Arras ou sinal que não permitem abatimento, diante da natureza de confirmação e princípio de pagamento. Taxa de fruição indevida. Lote de terreno, sem possibilidade de proveito pelo adquirente, o que afasta o pleito indenizatório. Devolução de uma

única vez. Súmula/TJSP 2. Precedentes. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1010006-75.2022.8.26.0132; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2024; Data de Registro: 13/05/2024)

A alegação de que a cláusula penal deve prevalecer intocada se choca contra o CDC e o art. 413 do CC, que expressamente autorizam a revisão das multas excessivas.

Ora, não se está negando vigência ao art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, mas apenas reconhecendo que a lei não revogou o regramento geral de proteção ao consumidor e a cláusula civil da redução equitativa da pena, razão pela qual a sentença harmonizou os dispositivos legais à luz das circunstâncias concretas do caso.

Inexiste, pois, motivo para a majoração da retenção a 50%. A manutenção de 80% em favor do comprador (20% retidos pela vendedora) mostra-se adequada e proporcional.

Assim, é o caso de negar provimento o ao recurso de apelação da ré.

Passa a análise a apelação da parte autora, esta que também não merece provimento.

O comprador alega que o contrato não cumpre as exigências do art. 35-A, III, da Lei 4.591/64 (redação pela Lei 13.786/18), tampouco o Tema 938 do STJ, pois não haveria detalhamento ou clareza sobre quem receberia a corretagem, tampouco registro no CRECI. Por isso, pugna pela devolução desse valor.

Esclarece-se que, no REsp 1.599.510/SP (Tema 938), o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento de que a cláusula de transferência de corretagem ao comprador é lícita, desde que haja efetivo destaque do valor e clara informação ao consumidor quanto ao preço total do imóvel e ao montante relativo à corretagem.

Assim, o comprador não pode ser surpreendido por cobranças de intermediação que não estivessem delineadas no contrato.

Ao examinar as cláusulas do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra” (fls. 90/228), constatou haver menção expressa e destacada da taxa de corretagem, inclusive com definição de valores no quadro-resumo do contrato (fl. 100):

“Valor da Corretagem: R\$ 20.234,56 (vinte mil e duzentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Dados Equipes de Venda:

Imobiliária: D&A II NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA; CNPJ: 19.091.044/0001-00; Vencimento: 02/11/2023; Valor: R\$ 6.607,20.

Imobiliária: DEAL INTERMEDIACOES LTDA ME; CNPJ: 23.787.332/0001-63; Vencimento: 02/11/2023; Valor: R\$ 619,43.

Imobiliária: RAUL BOTELHO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA; CNPJ: 40.482.972/0001-84; Vencimento: 02/11/2023; Valor: R\$ 825,90.

*Imobiliária: MARQUES AP FACIL
NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA;
CNPJ: 48.258.454/0001-93; Vencimento:
02/11/2023; Valor: R\$ 1.032,38.*

*Corretora Autônoma: KELLEN LOPES
PEREIRA; CPF: 741.939.612-49;
Vencimento: 02/11/2023; Valor: R\$
11.149,65.”*

Ademais, no momento da aquisição, o autor teria ciência inequívoca de que a corretagem seria suportada por ele.

Quanto à alegada ausência de registro no CRECI ou falta de identificação nominal, nota-se que não se exige, a princípio, a transcrição de dados pormenorizados do corretor a ponto de anular a cobrança, bastando a indicação clara e destacada da rubrica “comissão de corretagem” e do respectivo valor a encargo do adquirente, de modo que os argumentos do autor poderiam, de fato, suscitar discussões administrativas (CRECI), mas não invalidam, por si sós, a obrigação de o comprador arcar com aquela taxa quando há previsão contratual clara do valor e da responsabilidade, com demonstração de ciência inequívoca.

Não há demonstração de que o comprador fora surpreendido ou induzido em erro acerca da existência da corretagem.

Pelo contrato observa-se a clareza sobre o valor do imóvel, o valor da corretagem e a responsabilidade do comprador por essa taxa. Esse procedimento cumpre o dever de informação ao consumidor.

Logo, não se vislumbra razão para reverter a parte da sentença que excluiu a corretagem da restituição.

Por fim, o autor alega que obteve tudo que pretendia, embora tivesse pedido 90% ou, subsidiariamente, 80%, e que a ré foi integralmente vencida, devendo arcar sozinha com as custas e honorários.

Contudo, na petição inicial, além de postular a devolução de 90% (ou, subsidiariamente, 80%), o comprador também queria a restituição da corretagem. E a r. sentença negou a devolução da comissão, isto é, negou uma parte relevante do pedido.

Por isso ficou caracterizada a sucumbência recíproca. O autor ganhou a rescisão contratual e a restituição de 80%, mas perdeu ao pleitear o estorno da corretagem, ao passo que a ré perdeu ao pretender a multa de 50%, mas ganhou ao não ter de devolver a corretagem.

Assim, a solução de rateio é coerente com a regra do art. 86 do CPC. A sentença apenas reconheceu que cada parte decaiu de parte de seus pedidos e, portanto, cada uma arca proporcionalmente com as custas e honorários referentes ao que perdeu.

Portanto, é o caso de negar provimento ao recurso do autor.

Considerando-se os desprovimentos dos recursos e o trabalho adicional desenvolvido pelos patronos adversos, é cabível a majoração dos honorários advocatícios para 20% do proveito econômico obtido por uma e outra parte, nos termos do art. 85, §§2º e 11 do CPC.

Ante o exposto, **NEGA-SE**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
18ª Câmara de Direito Privado

PROVIMENTO aos recursos de apelação. Em observância ao art. 85, § 8º e 11 do CPC, ficam majorados os honorários de sucumbência devidos ao patrono da parte contrária para 20% do proveito econômico obtido por uma e outra.

ISRAEL GÓES DOS ANJOS
RELATOR