



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012641-98.2024.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes BRUNA WANDKE STRUFALDI (JUSTIÇA GRATUITA) e SILVIA WANDKE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MASOTTI VÍVERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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: **Negaram provimento 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, 22 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1012641-98.2024.8.26.0248
Classe: Apelação Cível
Partes: é apelantes BRUNA WANDKE STRUFALDI (JUSTIÇA GRATUITA) E OUTRO, é apelado MASOTTI VÍVERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Foro/Vara de origem: Foro de Indaiatuba - 4ª Vara Cível
Nº do processo na origem: 1012641-98.2024.8.26.0248

Voto nº: 1012641-98

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente a demanda, declarando resolvido o compromisso de compra e venda de imóvel por culpa dos compradores e condenando a ré a restituir o preço, com deduções contratuais, exceto despesas administrativas e impostos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na alegação da parte apelante de que o valor da restituição fixado na sentença está abaixo do devido, pedindo a reforma para restituição integral.

III. Razões de Decidir

3. A sentença foi confirmada pelos seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do Regimento Interno do Tribunal.

4. Regime do patrimônio de afetação. Aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) ao caso, permitindo retenção de valores conforme previsto no contrato, incluindo comissão de corretagem e penalidades, em conformidade com o art. 67-A da Lei nº 4.591/64.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A retenção de valores pagos é permitida em caso de inadimplemento do comprador, conforme Lei nº 13.786/2018. 2. A comissão de corretagem é legítima quando prevista no contrato e informada ao consumidor.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; art. 85.º, n.º 11; Art. 98, § 3º.

CC, art. 475.

Lei nº 4.591/64, art. 67-A.

Lei nº 13.786/2018.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação cível nº 1024871-60.2022.8.26.0114, Rel.^a Des.^a Carmen Lúcia da Silva, j. 17.08.2023.

TJSP, Apelação cível nº 1013895-21.2022.8.26.0008, Rel.^a Des.^a Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j.

15.06.2023.

STJ, REsp nº 1.599.511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 278/282, que julgou parcialmente procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a demanda para (1) DECLARAR resolvido o compromisso de compra venda por culpa dos compradores e para (2) CONDENAR a ré a restituir o preço, podendo realizar os decotes das penalidades contratuais previstas, exceto "imposto sobre valor recebido 4% sobre valores pagos" e "despesas administrativas 5% do valor do contrato".

Extingo o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Por força da sucumbência recíproca (artigos 82, parágrafo 2º, e 85, caput, do Código de Processo Civil), condeno as partes ao rateio em partes iguais das custas e despesas processuais.

Fixo os honorários advocatícios sucumbenciais da seguinte forma: o polo ativo deverá pagar aos patronos da requerida 10% sobre o valor do benefício econômico não alcançado R\$ 19.751,18 (diferença entre o pedido de R\$ 32.426,74 e R\$ R\$ 12.675,56), ao passo que o polo passivo a deverá pagar ao procurador da parte requerente, 10% sobre R\$ 17.632,35 (valor das penalidades excluídas).

A condenação nos encargos sucumbenciais em relação a parte autora beneficiária da gratuidade fica sob condição suspensiva, cabendo ao credor demonstrar, no prazo de até 5 anos a partir do trânsito em julgado, que não mais subsiste a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da gratuidade (artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil)."

Inconformada, a parte apelante argumenta que o valor da restituição fixado na sentença está muito abaixo do valor da restituição efetivamente devida.

Pede a reforma da sentença para determinar a restituição do valor de R\$ 32.467,74.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

O contrato foi celebrado após a Lei n.º 13.786/2018 (Lei do Distrato), de tal forma que esta se aplica à solução do caso.

No presente caso, não há resistência quanto à rescisão contratual pela desistência do comprador ao cumprimento do contrato de compra e venda do lote, cingindo-se a controvérsia quanto aos valores retidos.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, faz jus a parte autora à restituição das parcelas pagas, em conformidade como que dispõe a Súmula nº 543 do C. STJ: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Por isso, havendo rescisão do contrato por inadimplemento do promitente-comprador, como ocorre na espécie, a devolução dos valores pagos deverá ser feita de **forma parcial**.

Destarte, como o contrato foi celebrado em 22/05/2024, quando já vigente a Lei nº 13.786/2018, as cláusulas previstas no contrato devem ser observadas, nos termos do art. 67-A, que foi incluído na Lei nº 4.591/64, sendo devidas, portanto, a retenção da integralidade da comissão de corretagem e de até 50% dos valores pagos, quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação:

“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.

(...)

§ 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.”

Assim, não há abusividade na retenção do percentual previsto no contrato firmado entre as partes, visto que está em conformidade com o quanto previsto pelo artigo 67-A da Lei n.º 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/2018.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“APELAÇÃO. Contrato de compra e venda de fração de imobiliária em sistema de multipropriedade. Ação que visa a rescisão do contrato, restituição de 90% dos valores pagos e indenização por danos morais. Sentença de improcedência dos pedidos. Apelo do autor. Aplicação da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Contrato celebrado após a entrada em vigor da mencionada Lei. Imóvel submetido ao regime do patrimônio de afetação. Majoração do percentual fixado para permitir a retenção de 50% dos valores pagos. Possibilidade de retenção do sinal como comissão de corretagem. Inexistindo ilícito por parte da apelada, não há o que se falar em dano moral indenizável. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (25ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1024871-60.2022.8.26.0114, Rel.ª Des.ª Carmen Lúcia da Silva, j. 17.08.2023, v.u.);

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESTITUIÇÃO DE VALORES COM BASE NA LEI 13.786/2018 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Partes que celebraram distrato extrajudicial, tendo a construtora ré restituído o equivalente a 50% dos valores pagos - Pedido de restituição integral, fundado na culpa da ré pela desistência do negócio - Sentença de improcedência - Recurso dos autores, fundado na promessa de que o preço do imóvel não seria reajustado por dois anos - Descabimento - Diversidade entre o valor prometido e aquele constante do contrato, que não pode ser imputado à ré, por ser inconcebível presumir que não haveria qualquer reajuste, uma vez que a correção monetária não constitui acréscimo, destinando-se apenas a recompor a defasagem da moeda, corroída pela inflação - Ausência de elementos a corroborar a versão inicial nesse sentido - Opção dos autores de desfazimento do negócio, quando lhes foi informado que havia óbice na cessão de direitos que pretendiam celebrar com terceiro em relação à outra unidade - Ausente a culpa da ré, a restituição deve obedecer aos parâmetros do contrato, que está em consonância com a Lei 13.786/2018 - Comissão de corretagem que não comporta restituição - Documento assinado pelos autores, com destaque do valor do imóvel e das comissões e suas destinações, a revelar que, não só sabiam da obrigação de pagar, mas com ela aquiesceram - Requisitos preenchidos, nos termos do REsp repetitivo nº 1.599.511-SP - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1013895-21.2022.8.26.0008, Rel.^a Des.^a Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 15.06.2023, m.v.);

Ademais, a questão da **comissão de corretagem** foi resolvida com o julgamento do Recurso Especial n. 1.599.511/SP, no qual o STJ entendeu que, prestado o serviço, a cobrança é legítima, desde que expressamente prevista no contrato firmado entre as partes.

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO IMOBILIÁRIA

(SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO” (REsp nº 1.599.511/SP, 2ª Seção, o Ministro PAULO DE TARSOSANSEVERINO, j. em 24/08/2016, DJe: 06/09/2016.

Assim, para aplicação do entendimento constante da decisão do STJ aos processos nas instâncias ordinárias, a validade da cobrança da comissão de corretagem dos consumidores está condicionada à prestação de informação clara e transparente a seu respeito.

No caso concreto, há previsão de que o comprador arque com a verba de intermediação, o que permite afirmar que houve a prestação da informação adequada e clara sobre o valor exigido do consumidor (art. 6º., III, do CDC).

Nesse contexto, diante do distrato sem culpa da parte ré, deve o comprador arcar com as consequências, ou seja, com a perda da quantia referente à comissão de corretagem.

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios de sucumbência devidos pela parte autora para 15% do valor do proveito econômico não alcançado (R\$ 19.751,18), observado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator