



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396285

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021179-60.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que são apelantes CARLOS ABERTO CASTELLÃO JÚNIOR e GIOVANA BONVECHIO, são apelados VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SPE THE GRAPES CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APEL. Nº: 1021179-60.2023.8.26.0068

APTE.: CARLOS ALBERTO CASTELLÃO JÚNIOR E OUTRO

**APDO.: VERSATILLE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
E OUTRO**

COMARCA: BARUERI

JUIZ(A): BRUNA LYRIO MARTINS

VOTO Nº: 7552

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pedido de antecipação de tutela. Os autores firmaram compromisso de compra e venda de unidade residencial, alegando abusividade na cláusula que vincula o prazo de entrega à assinatura do financiamento. O pedido foi julgado parcialmente procedente, com determinação de restituição parcial dos valores pagos.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em: (i) intempestividade do recurso de apelação; (ii) inobservância do princípio da dialeticidade recursal; (iii) possibilidade de restituição integral dos valores pagos, incluindo sinal e comissão de corretagem; (iv) termo inicial dos juros de mora.

III. Razões de Decidir

O recurso de apelação é tempestivo, haja vista que o prazo recursal foi interrompido pela oposição de embargos de declaração pelas requeridas.

As razões recursais atendem ao princípio da dialeticidade recursal, pois impugnaram especificamente os fundamentos da sentença, considerando a sucumbência parcial dos autores.

A retenção de 50% dos valores pagos é válida, conforme a Lei nº 13.786/2018, aplicável ao caso, e a cláusula contratual.

É válida a cláusula contratual que transferiu aos compromissários compradores a obrigação de pagar a

comissão de corretagem, haja vista as informações e o valor constantes na cláusula, não cabendo restituição.

Os juros de mora incidem a partir do desembolso quanto à restituição da taxa SATI e incidirão após o prazo de 30 dias da expedição do “habite-se” em relação às parcelas a serem restituídas, conforme cláusula contratual.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso parcialmente provido para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do desembolso quanto à restituição da taxa SATI.

Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é válida, conforme a Lei nº 13.786/2018. 2. É válida a cláusula contratual que transfere aos compradores a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que informado o valor devido.

Legislação Citada: CPC, art. 487, inciso I; art. 1.026; art. 1.010. CC, art. 406, §1º; art. 417. Lei nº 13.786/2018, art. 67-A, §5º. CDC, arts. 2º e 3º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1102987-54.2024.8.26.0100, Rel. Paulo Alonso, 30ª Câmara de Direito Privado, j. 04/04/2025.

TJSP, Apelação Cível 1032557-14.2023.8.26.0003, Rel. Mário Daccache, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 31/03/2025.

TJSP, Apelação Cível 1005534-75.2023.8.26.0009, Rel. Ana Luiza Villa Nova, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 21/03/2025.

STJ, REsp 1599511/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, j. 24/08/2016.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 463/470 que julgou procedente em parte o pedido da ação, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, confirmo a tutela deferida em fls. 228-229 e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido deduzido pela parte autora, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

1) DECLARAR a resolução do contrato de compra e venda

da unidade residencial 97, Bloco A, do Empreendimento Versatille.

2) CONDENAR as rés a restituírem à parte autora, de forma simples e em parcela única, os valores pagos a título de taxa SATI/congênere, em favor da CREDLAR (total de R\$ 1.800,00), conforme fls. 163, 166 e 167, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde o desembolso, e juros moratórios a partir da citação, pelo índice de 1% ao mês até 29/08/2024 e pelo índice previsto no art. 406, §1º do CC a partir de 30/08/2024, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata.

3) CONDENAR as rés a restituir 50% do valor comprovadamente pago pela autora (fls. 185), atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel (no caso, INCC – vide cláusula 6.1, fls. 57), no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente. Caso não observado este prazo, a partir de então, incidirão juros moratórios na forma do art. 406, §1º do CC.

Considerando a maior sucumbência da parte autora, CONDENO-A ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor da parte ré, que fixo em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido (valor atualizado da causa, deduzido o valor da condenação indicada nos itens 2 e 3 supra).”

Recurso dos autores (fls. 491/510), no qual sustentam que o contrato de compromisso de compra e venda vincula o prazo de entrega da unidade autônoma à assinatura do financiamento imobiliário, em descumprimento ao Tema 996 do STJ. Defendem a ilegalidade da ausência de estipulação do prazo de entrega, o que enseja a resolução contratual e a devolução integral dos valores pagos, nos termos da Súmula 543 do STJ, com juros de mora a partir de cada desembolso. Sustentam, ademais, a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa de assessoria e intermediação imobiliária.

Em resposta, as requeridas alegam, preliminarmente, a inobservância ao princípio da dialeticidade recursal e a intempestividade do recurso. No mérito, discorrem sobre o sistema de crédito associativo, que condiciona a viabilidade do empreendimento à formação de um grupo mínimo de interessados no financiamento. Impugnam o alegado atraso na entrega da unidade autônoma e a restituição dos valores pagos.

É o relatório.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado e preparado (fls. 491/513), com resposta.

Por primeiro, afasto a alegada intempestividade do recurso de apelação interposto pelos autores.

A sentença guerreada foi disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico em 09.10.2024, considerando-se a data de publicação em 10.10.2024.

Em 17.10.2024 as requeridas opuseram embargos de declaração, interrompendo o prazo recursal, nos termos do artigo 1.026 do Código de Processo Civil, até a prolação da decisão de fls. 487/488, publicada em 30.10.2024, momento em que iniciado o prazo para a interposição do recurso de apelação.

Conforme se verifica, o recurso em apreço foi interposto em 28.10.2024, de modo que evidenciada a sua tempestividade.

Prosseguindo, repilo a tese de inobservância ao princípio da dialeticidade suscitada em contrarrazões pelas requeridas.

Com efeito, ao revés do alegado pela parte requerida, verifica-se que as razões recursais guardam relação direta com os fundamentos da r. sentença, porquanto o pedido da ação tenha sido julgado procedente em parte, sucumbindo os autores no que tange à restituição integral dos valores.

Assim, não se vislumbra qualquer violação ao princípio da dialeticidade nem ao artigo 1.010 do Código de Processo Civil.

Pois bem.

Cuida-se de ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de valores e pedido de antecipação de tutela.

Ab initio, aplicam-se as disposições do código consumerista, uma vez que os promissários compradores (autores) e as promissárias vendedoras (rés) se adequam aos conceitos de consumidores e fornecedora, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC.

Narram os autores terem firmado compromisso de compra e venda da unidade residencial 97, bloco A, do Empreendimento Versatille, matrícula 158.845 do RI de Jundiaí, no valor de R\$ 273.651,39, em 06.03.2023, tendo efetuado o pagamento de R\$ 500,00 a título de sinal e R\$ 16.849,02 relativos à comissão de corretagem.

Em suas alegações iniciais, sustentam a abusividade do Capítulo IV do contrato, que vincula o termo inicial do prazo de entrega à assinatura do 1º Grupo de contrato de financiamento, conforme se verifica:

“CAPÍTULO IV - DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DA OBRA:

4.1 - DO PRAZO DE ENTREGA:

O empreendimento VERSATILLE terá sua construção dividida em no máximo 03 (três) FASES. Cada Fase de construção será representada por no mínimo 01 (uma) TORRE/BLOCO.

O PRAZO DE CONSTRUÇÃO SERÁ de 36 (trinta e seis)

meses contados a partir da assinatura do 1º Grupo de contrato de financiamento da fase/módulo/torre, junto ao agente financeiro, ressalvado o disposto no CAPÍTULO V - DO PRAZO DE ENTREGA” (fls. 56/57).

Diante da ausência de prazo para a entrega, buscaram os autores a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos.

O pedido da ação foi julgado procedente em parte, insurgindo-se os autores com vistas à reforma do *decisum* para que os valores sejam restituídos integralmente.

Pois bem.

A abusividade das cláusulas 4.1. e 4.2. do contrato, que preveem a contagem do início do prazo de entrega a partir da assinatura do contrato de financiamento, foi reconhecida pelo juízo de origem, com fundamento no Tema 966 do STJ e Tema nº 4 do TJSP, não sendo objeto de impugnação recursal.

Nesta senda, evidente que a contagem do prazo de entrega se iniciou a partir da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, em 06.03.2023.

Os autores alegam o descumprimento de prazo pelas requeridas, Todavia, conforme bem salientado pela magistrada de origem, não houve qualquer inadimplemento do pacto, haja vista que o prazo ajustado no contrato (36 meses) e o período de carência (180 dias) não se esgotaram até a data da propositura da ação, em outubro de 2023.

Assim, não é possível imputar às requeridas a culpa pela rescisão contratual, cabendo aos autores arcar com o ônus a desistência na manutenção do negócio.

Em relação ao pedido de devolução integral do valor pago

relativo ao imóvel (R\$ 500,00), não subsiste o pleito autoral.

Incontroversamente os compromissários compradores não mais tinham interesse em manter o negócio jurídico e buscaram a rescisão contratual, o que lhes é assegurado, resguardado o direito de retenção de valores da compromissária vendedora (Súmulas 1 e 3 do TJSP).

Diante da desistência da manutenção do pacto, verifica-se o descumprimento contratual pelos compromissários compradores, apto a ensejar a aplicação da Lei nº 13.786/2018, mormente por se tratar de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação (fls. 429), aplicando-se o artigo 67-A, §5º, da legislação:

*“§ 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.”*

Nesta senda, válida a cláusula 8.1.1., alínea a, do contrato, que prevê:

“8.1.1. RESCISÃO CONTRATUAL POR DISTRATO:

a. Em todas as hipóteses de distrato a VENDEDORA reterá, a título indenizatório 50% (cinquenta por cento) de todas as parcelas por ela recebida, e a diferença restituirá o COMPRADOR, através de parcela única em 30 (trinta) dias após a expedição do HABITE-SE, valor estes que será corrigido

monetariamente pelos índices e formas descritas no CAPÍTULO IV supra. Caso ocorra a revenda da presente unidade antes de transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias da data de expedição do HABITE-SE a que se refere no início deste parágrafo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.”

In casu, verifica-se que os autores desembolsaram somente R\$ 500,00, referente ao pagamento do sinal, conforme prevê a cláusula 3.2.2. do contrato, sendo que as parcelas seriam pagas a partir de 10 de dezembro de 2023, ou seja, em data posterior ao ajuizamento da ação e concessão da tutela antecipada, não tendo os autores, portanto, efetuado o pagamento de quaisquer parcelas relativas ao imóvel.

O valor pago a título de sinal tem natureza confirmatória do negócio jurídico, com vistas a confirmar a intenção do compromissário comprador a formalizar o contrato, e devem ser restituídas aos compradores ou computadas no preço, conforme estipula o artigo 417 do Código Civil.

Ora, formalizado o contrato, a arras se transforma em parte do preço do imóvel, sendo deduzida do valor total a ser pago, de modo que o montante desembolsado pelos compromissários compradores deve ser restituído parcialmente, por se caracterizar, agora, como parcela desembolsada, não tendo mais natureza confirmatória após a formalização do pacto.

Assim, conforme prevê a referida lei e a cláusula contratual, é devida a retenção de 50% de todos os valores pela compromissária vendedora, conforme determinado pela juíza *a quo*.

No tom, os precedentes desta Corte Bandeirante:

“Apelação. Direito civil e do consumidor. Compromisso de compra e venda de imóvel firmado na vigência da lei nº 13.786/2018. Rescisão por

culpa da compradora. Hipótese em que a incorporadora pode reter 50% do valor pago, quando submetida ao regime do patrimônio de afetação. 1. Ação julgada procedente em primeira instância. 2. Recurso da ré (compradora) pretendendo que a retenção seja de no máximo 10% (dez por cento) dos valores pagos, não acolhido. 3. **Rescisão por culpa da compradora. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que prevê a retenção de 50% dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação.** 4. **Cláusulas contratuais em conformidade com referida lei. Aplicação do disposto no § 5º do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.768/2018.** 5. Recurso da ré desprovido. Sentença mantida.” (TJSP; Apelação Cível 1102987-54.2024.8.26.0100; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2025; Data de Registro: 04/04/2025; Grifo nosso);

“Ação de rescisão de contratos de compra e venda de dois imóveis – Desistência dos compradores – Cláusula penal – Abusividade não verificada – Contrato celebrado após a Lei 13.786/2018 – Empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação – Possibilidade de retenção de até cinquenta por cento da quantia paga – Disposição contratual em conformidade com o artigo 67-A, § 5ª, da Lei do Distrato – Desprovemento da apelação dos autores.” (TJSP; Apelação Cível 1032557-14.2023.8.26.0003; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025);

“**APELAÇÃO - INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL - Ruptura do contrato por inadimplemento da compromissária compradora - Recurso interposto pela autora, promissária vendedora, que é restrito à retenção estabelecida na sentença, que pretende seja modificada de 25% para 50% do valor pago - Pretensão acolhida - Empreendimento imobiliário sujeito ao regime de afetação patrimonial - Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato), com redação alterada pela Lei nº 4.591/64, aplicável ao caso concreto - Incidência da cláusula**

penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos - Inteligência do artigo 67-A, §5º, da mencionada legislação - Restituição em parcela única - Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça – Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça - Sucumbência recíproca - Sentença reformada em parte - Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1005534-75.2023.8.26.0009; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025; Destaque nosso).

No que tange à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 159511/SP (Tema 958), firmou a seguintes tese:

“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 em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da 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 da transferência desse encargo ao consumidor. PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.” (REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO,

SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

In casu, verifica-se que o contrato celebrado prevê o pagamento da comissão de corretagem, no valor de R\$ 16.849,02, a ser pago à empresa PERFIL ADMINISTRAÇÃO E VENDAS SS LTDA. e seus corretores, cujos nomes estão discriminados no instrumento particular a fls. 58/59, em cumprimento à tese firmada, de modo que configurada a validade da cláusula.

Assim, cabível a retenção de valores à título de comissão de corretagem, nos termos determinados pela juíza de origem.

Por fim, os juros de mora incidem a partir do desembolso quanto à restituição da taxa SATI e incidirão após o prazo de 30 dias da expedição do habite-se ou documento equivalente em relação à restituição parcial das parcelas pagas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dou parcial provimento ao recurso** somente para fixar o termo inicial dos juros de mora a partir do desembolso quanto à restituição da taxa SATI.

Mantenho a sucumbência nos moldes fixados pelo juízo de origem.

Consideram-se prequestionadas as matérias alegadas pelas partes, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator