



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000397878

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1002291-07.2023.8.26.0274, da Comarca de Itápolis, em que são apelantes ANTONIO AMOROSO NETO e CECILIA REGGIANI AMOROSO, é apelado SANTA CRUZ LOTEADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão da 26ª 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 Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1002291-07.2023.8.26.0274

26ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Antonio Amoroso Neto e Cecilia Reggiani Amoroso

Apelado: Santa Cruz Loteadora Ltda.

Comarca: Itápolis

Juiz: Ulisses Pizano Vieira Beltrão

Voto nº 31741

Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com restituitória. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Aquisição de dois lotes de terreno. Desistência do negócio. Previsão contratual de retenção de apenas 10% dos valores pagos. Percentual em conformidade com os limites legais. Art. 32-A da Lei nº 6.766/79. Retenção reduzida em conformidade com os contratos celebrados entre as partes. Comissão de corretagem. Contratos que sequer mencionam o valor da comissão de corretagem. Incabível a transferência da obrigação. Tema 938 do C. STJ. Retenção do sinal. Contratos que estabelecem que o pagamento de R\$ 9.000,00 foi feito a título de sinal e princípio de pagamento. Arras de natureza confirmatória, visto que constituíram parte do preço do bem. Retenção indevida. Precedentes. Retenção das despesas tributárias incidentes sobre o imóvel. Cabível. Art. 32-A, IV, da Lei nº 6.766/79. Sentença parcialmente reformada. Ônus de sucumbência redistribuídos. Apelo parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Antonio Amoroso Neto e Cecilia Reggiani Amoroso, em razão da r. sentença (fls. 125/133) que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual cumulada com restituitória ajuizada em face de Santa Cruz Loteadora Ltda., para: **1)** declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes; **2)** condenar a ré a restituir aos autores a importância de R\$ 81.687,22, que corresponde a 80% dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valores pagos, de uma vez, corrigidos pelo índice contratualmente estabelecido a partir do efetivo desembolso de cada quantia paga e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado; **3)** autorizar a retenção, pela ré, das arras/sinal penitenciais, no valor de R\$ 9.000,00, da comissão de corretagem, no valor de R\$ 10.385,51 e das despesas tributárias, no valor de R\$ 6.989,65. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento, em igual proporção, de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação, observada a gratuidade processual deferida em favor dos autores.

Inconformados, apelam os autores (fls. 136/144), alegando, em suma, que: somente é devida a retenção de 10% dos valores pagos por haver expressa previsão contratual nesse sentido; não há recibo de pagamento da comissão de corretagem; compraram os lotes diretamente no armazém de vendas que ficava dentro do loteamento; não foi destacado o do valor total, de forma discriminada, o valor da corretagem. Assim, pugna pela total procedência da demanda.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 145/146 e 163/164) e objeto de contrarrazões (fls. 150/155).

É o relatório.

Trata-se de compromisso de compra e venda em que os autores figuram como promissários compradores e a ré, compromitente vendedora de dois lotes de terreno.

Compulsando-se os autos, observa-se que as partes não se insurgem contra a rescisão contratual, mas apenas quanto ao total a ser retido pela ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Parcial razão assiste aos autores.

Com efeito, os contratos celebrados entre as partes preveem, no parágrafo primeiro da cláusula sexta, que, em caso de rescisão contratual, a cláusula penal seria de 10% do valor total das prestações pagas (fls. 20 e 24).

Dessa maneira, na medida em que as partes pactuaram um percentual inferior ao limite previsto em lei (art. 32-A da Lei nº 6.766/79), não se vislumbra justificativa para afastar a referida previsão contratual e determinar a retenção de 20% dos valores pagos.

Ato contínuo, com relação à comissão de corretagem, o C. STJ já sedimentou o seu entendimento por meio do Tema Repetitivo nº 938, que dispõe: *(ii) 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.*

No caso dos autos, os contratos em discussão sequer mencionam o valor da comissão de corretagem, razão pela qual não se reputa válida a transferência da obrigação aos autores, o que consequentemente impede a sua retenção pela ré.

Outrossim, quanto às arras, é importante destacar que elas podem ter natureza confirmatória ou penitencial, dependendo da função que exercem no compromisso de compra e venda.

Assim, na medida em que os instrumentos contratuais estabelecem que R\$ 9.000,00 foram pagos a título de sinal e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

princípio de pagamento (cláusula segunda – fls. 19 e 23), o pagamento do aludido percentual constituiu parte do preço do bem.

Posto isso, conclui-se que as arras em discussão são confirmatórias, e, conseqüentemente, não podem ser retidas pela ré.

Nessa linha:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - LOTE SEM EDIFICAÇÃO - RESILIÇÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – Contrato firmado anteriormente à vigência da Lei 13.786/2018 – Autores que manifestaram a desistência do negócio - Sentença de parcial procedência, com a condenação da ré à restituição de 75% dos valores pagos, com retenção das arras - Recurso das partes – Autores que postulam a majoração do percentual de restituição, sem desconto das arras – Acolhimento - Jurisprudência dominante do c. STJ, de que o valor a ser restituído dependerá sempre da análise das circunstâncias do caso concreto - Retenção, no caso, em favor da ré, que corresponde a quase 15% do valor total do contrato, o que afronta os princípios da proporcionalidade e razoabilidade – **Majoração para 80% dos valores pagos, que deve incluir as arras, pois integraram o preço do imóvel e foram dadas como princípio de pagamento - Arras confirmatórias, que não comportam retenção** – Recurso da ré que postula a indenização pela fruição – Descabimento - Lote sem edificação - Precedentes do c. STJ - – Honorários advocatícios sucumbenciais que devem ser arbitrados conforme critérios do art. 85, § 2º, do CPC, não se justificando, no caso, a fixação por equidade - Sentença reformada - RECURSO DOS AUTORES PROVIDO. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1054082-79.2023.8.26.0576; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/09/2024; Data de Registro: 11/09/2024) (original sem grifos).

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

CULPA DO ADQUIRENTE. Autor pretende a rescisão do compromisso de compra e venda firmado com a ré, com a consequente restituição dos valores pagos. Sentença de parcial procedência. Apelo da ré. 1. O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pela compromissária vendedora. Súmulas nº 1 e 2 do E. TJ/SP. Retenção de parte das quantias pagas, para compensação de gastos. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de devolução de 75% razoável. 2. **Entrada/Sinal que não pode ser retida pela vendedora, pois integrava o preço do imóvel. Arras que, in casu, possuem caráter confirmatório, e não penitencial. Art. 418 do CC só é aplicável às arras penitenciais.** Precedentes. Ausência de informação clara ao consumidor que impõe a restituição dos valores pagos. Entrada deve integrar os valores a serem devolvidos, com retenção apenas do percentual fixado (25%). 3. Taxa de fruição. Terreno sem edificação. Impossibilidade de exploração econômica imediata. Taxa indevida. Precedentes. 4. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1040308-50.2021.8.26.0576; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024) (original sem grifos).

Compromisso de venda e compra de lote. Parcelamento de solo urbano. Rescisão do contrato. Culpa dos compradores. Sentença de parcial procedência. cobrança de comissão de corretagem. impossibilidade. valor não informado aos autores quando da contratação. falta de comprovação nos autos do pagamento para um corretor. Arras. entrada/sinal que não pode ser considerado como penitencial. falta de estipulação em contrato. correção monetária. falta de estipulação para o caso de rescisão do contrato. correção que deve ser feita pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Honorários advocatícios que devem ser aplicados de acordo com o disposto no artigo 85, §2º do CPC. No caso concreto, não há qualquer informação de que os autores são responsáveis pela corretagem, bem como não há

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

qualquer menção ou separação desse valor com o preço estabelecido para venda. Logo, como não constou referida informação nas cláusulas IV e V, do contrato, tal valor não é devido. **A entrada dada pelos autores não pode ser retida pela ré, pois integra o preço do imóvel. O referido valor foi dado como caráter confirmatório, e não penitencial.** O contrato firmado entre as partes não estabeleceu qual índice seria aplicado no caso de devolução das parcelas pagas, e sendo determinada a devolução de forma judicial, o correto é a utilização dos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Os honorários advocatícios deveriam ter sido aplicados com base no artigo 85, §2º do CPC, pois existe uma condenação nos autos. Altera-se a condenação em honorários advocatícios para 15% do valor da condenação em favor dos patronos dos autores, já levando em consideração o trabalho adicional. Apelação parcialmente provida.

(TJSP; Apelação Cível 1000195-98.2023.8.26.0474; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Potirendaba - Vara Única; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024) (original sem grifos).

E é assim que o C. STJ já decidiu, veja-se: *O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias* (3ª Turma - AgRg no Ag 717840/MG - Relator Ministro Vasco DellaGiustina Fonte j. em 21/10/2009).

Por outro lado, a ré faz *jus* à retenção das despesas tributárias incidentes sobre o imóvel, por haver expressa previsão legal nesse sentido (art. 32-A, IV, da Lei nº 6.766/79).

Destarte, deve ser parcialmente reformada a r. sentença, para condenar a ré a restituir 90% dos valores pagos pelos autores, de uma vez, com correção monetária pelo índice previsto em contrato desde o desembolso de cada parcela e acrescidos de juros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, autorizado o desconto das despesas tributárias, no montante de R\$ 6.989,65.

Diante do resultado da demanda, condeno as partes ao pagamento, na proporção de 80% para o réu e de 20% para os autores, das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou parcial provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator