



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406044

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022676-07.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante THIAGO DA SILVA ARCENCIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5247

Apelação nº 1022676-07.2023.8.26.0005

Comarca: São Paulo (1ª Vara Cível do Foro Regional de São Miguel Paulista)

Apelante: Thiago da Silva Arcencio (autor)

Apelada: NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A. (ré)

Juiz(a) prolator(a): *Vanessa Carolina Fernandes Ferrari*

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA MODALIDADE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS QUANTIAS PAGAS. DESCABIMENTO. HIPÓTESE EM QUE A INCORPORADORA PODE RETER 25% DO VALOR PAGO.

1. Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância, autorizada a retenção, pela vendedora, de 75% do valor pago pelo autor.
2. Recurso do autor não acolhido.
3. Razões de decidir da Turma Julgadora:
 - 3.1. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão do contrato motivada pelo comprador.
 - 3.2. Comissão de corretagem. Devolução indevida. Cabimento da retenção pela loteadora. Entendimento firmado pelo STJ em julgamento de recurso repetitivo.
 - 3.3. Juros de mora incidentes a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002, do STJ).
 - 3.4. Dano moral não configurado.
4. Recurso do autor desprovido. Sentença mantida.

Apelação interposta pelo autor contra a r. sentença de fls. 149/159, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente ação de restituição de quantias pagas em razão da rescisão unilateral de compromisso de compra e venda de imóvel (regime jurídico de multipropriedade), estando a parte dispositiva de referida sentença redigida nos seguintes termos:

“Pelo exposto e pelo mais que dos autos consta, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por THIAGO DA SILVA ARCENCIO em face de NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., de maneira a:

a) Declarar a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de unidade imobiliária do empreendimento Praias do Lago Eco Resort, no regime de multipropriedade (fls. 12/32) celebrado entre as partes, bem como declarar a nulidade da cláusula arbitral.

b) Condenar a parte ré na devolução ao autor da quantia até então paga em decorrência dos contratos em questão, autorizando-se a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor, bem como a dedução do quanto pago pela comissão de corretagem, afastando-se desconto a título de taxa de fruição, IPTU e condomínio.

A apuração desses valores deverá ser realizada mediante cálculo aritmético e a restituição dos valores efetivamente pagos será corrigida monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça a partir do efetivo desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês contados do trânsito em julgado da sentença.

Pelo princípio da sucumbência, condeno as partes ao pagamento de custas e despesas processuais remanescentes, observando-se o art. 98 do CPC quanto ao autor, bem como fixo honorários advocatícios devidos

ao patrono da parte autora em 10% sobre o valor atualizado da condenação”.

Recurso do autor pleiteando a devolução integral dos

valores pagos ou, *alternativamente*, a limitação da retenção a 10%, já incluída a comissão de corretagem. *Sustenta* que os juros de mora devem correr da citação, e *insiste* que deve incidir a *multa contratual de 10%*, prevista na cláusula 16ª. *Pede*, ainda, que seja reconhecida a ocorrência de *danos morais* (fls. 162/174).

Sem contrarrazões (ré revel; fls. 148 e 187).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado, porque tramita com *gratuidade judiciária*.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. *Encaminhamento do voto:*

Voto pela confirmação da r. sentença de fls. 149/159, porque a nobre juíza deu adequada solução à lide.

2. *Síntese da controvérsia:*

2.1. As partes celebraram contrato de *Compromisso de Compra e Venda*, tendo como objeto fração imobiliária pelo *sistema multipropriedade*, do empreendimento *Praias do Lago Eco Resort*, localizado no município de *Caldas Novas/GO* (fls. 12/32), mas por *questões pessoais* o autor teve que desfazer negócio antes de fazer uso

do imóvel. *Pretende* a declaração de nulidade de cláusulas abusivas e a condenação do réu ao pagamento de R\$ 18.191,31, além de indenização para reparação de *danos morais* no valor de R\$ 5.000,00.

2.2. Judicializada a divergência, a ação foi *julgada parcialmente procedente* para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a devolver ao autor 75% dos valor por ele pago, com o que *não se conforma o requerente. Sem razão, no entanto.*

3. Da resolução do contrato:

3.1. *O autor confessa que por questões pessoais teve que desfazer o contrato* (fls. 2), de forma que *foi ele quem deu causa à frustração do negócio*, respondendo pelos *prejuízos causados à incorporadora*.

3.2. Cumpre observar que a lide tem por objeto compromisso de compra e venda de imóvel *firmado em 10/07/2018* (fls. 32), *antes* portanto do advento da Lei nº 13.786, de 27.12.2018, (*Lei do Distrato*) o que induz a *inaplicabilidade de referida lei* ao caso tratado nestes autos, em face do *princípio da irretroatividade das leis*.

Como o contrato objeto da demanda é *irrevogável e irretratável* (fls. 2), a consequência do inadimplemento é que *o autor responda pelos prejuízos causados à ré*, e a jurisprudência do *Superior*

*Tribunal de Justiça*¹, firmada anteriormente à edição da Lei nº 13.786, de 27.12.2018 (inaplicável ao caso dos autos, como já pontuado) *tem admitido a retenção entre 10% e 25% a título de retribuição pelo período de ocupação e reembolso de despesas derivadas da frustração do negócio.*

Nesta perspectiva, a retenção de 25% do valor pago *abrange todos os prejuízos derivados do inadimplemento*, solução que *não viola o Código de Defesa do Consumidor* porque observado o *princípio da razoabilidade*, sem contar que referido instrumento normativo visa *proteger o consumidor*, não lhe proporcionar enriquecimento ilícito.

3. Precedente:

Oportuno destacar que em caso semelhante assim já decidiu este *Tribunal*:

¹ “1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. **O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso**”. (STJ, REsp 1.224.921/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 26/04/2011 – destaque na citação).

APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. Reconvensão. Compromisso de compra e venda de terreno. Rescisão de contrato por inadimplemento confesso. Prescrição sobre a rescisão contratual. Inocorrência. Aplicação do prazo decenal previsto no art. 205 do Código Civil. **Sentença que condenou a autora reconvinda a devolver à ré reconvinte 75% dos valores pagos. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da Súmula 543 do C. STJ. Retenção de valores. Manutenção de 25% sobre o total pago razoável ao caso concreto.** Sentença mantida. Recurso da autora a que se NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1009755-12.2023.8.26.0071; Relator (a): *Fatima Cristina Ruppert Mazzo*; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025 – destaque na citação).

4. Da inexistência da obrigação devolver o valor pago a título de comissão de corretagem.

Também não assiste razão ao autor quanto à *inexistência da obrigação de reembolso do valor pago a título de comissão de corretagem*. Trata-se de *despesa a que o requerente deu causa*, estando obrigado a *reparar o prejuízo* derivado da resolução do contrato. Aliás, o direito de retenção desse valor está previsto no contrato (*cláusula terceira, item K – fls. 18*).

Tem-se ainda que o *Superior Tribunal de Justiça*, em sede de recursos repetitivos (art. 1.037 do CPC/2015), decidiu que, desde que expressa no contrato, *é válida* a cláusula contratual que transfere o valor da corretagem ao consumidor:

*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. 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; Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**; Órgão Julgador S2 - SEGUNDA SEÇÃO; Data do Julgamento 24/08/2016 - **destaque na citação**).*

5. Da termo inicial dos juros de mora:

Correto o entendimento adotado na r. sentença porque a aplicação deve se dar a partir da data do trânsito em julgado desta decisão, nos termos do acórdão proferido no julgamento do *Recurso Especial nº 1.740.911/DF*, pelo rito dos recursos repetitivos (Tema nº

1.002).

6. Dano moral. Inocorrência:

Incabível também o pedido de indenização para reparação de *danos morais* porque *a resolução do contrato derivou por culpa do autor, não tendo a ré praticado nenhum ato ilícito* capaz de justificar a imposição desta modalidade de indenização, de forma que *como não estão reunidos os requisitos da reparação de danos* (evento lesivo derivado de culpa ou dolo, afronta a direito subjetivo alheio, dano patrimonial ou moral, e nexo de causalidade entre a conduta do agente e o resultado), *não há obrigação de indenizar*.

Ademais, a divergência quanto aos termos da *equação financeira* derivada da resolução do contrato não tem o condão de gerar esta modalidade de dano, tratando-se de situação que se insere dentre os contratempos corriqueiros da vida, não exigindo, salvo situação extraordinária, que evidentemente não é o caso dos autos, a imposição desta modalidade de indenização, na linha do seguinte precedente do STJ:

RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO. DANO MORAL INEXISTENTE. VERBA INDENIZATÓRIA AFASTADA. *O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige.* (STJ, Resp 714611/PB, Rel. **Min. César Asfor Rocha**, 4ª Turma, j. 12/09/2006).

7. Em síntese, impõe-se a preservação da r. sentença

nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, mas deixo de majorar os honorários advocatícios porque o recurso não foi contrarrazoado, de forma que não houve trabalho advocatício adicional do patrono da ré em grau recursal, como exige § 11 do art. 85 do CPC.

PAULO ALONSO

Relator