



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412648

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009765-56.2019.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que é apelante WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE 02 OLÍMPIA LTDA e Interessado CONDOMÍNIO ROYAL STAR THERMAS RESORT, é apelada ALINE DE PAULA FERNANDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Recurso de Apelação nº 1009765-56.2019.8.26.0278

Comarca: Itaquaquecetuba - 2ª Vara Cível

Apelante(s): WGR Construtora e Incorporadora SPE 02 de Olímpia Ltda e Condomínio Royal Star Thermas Resort

Royal Thermas Resort e Spa

Apelado(a)(s): Aline de Paula Fernandes

Juiz(a): Alexandre Munoz

Voto nº 36822

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por perdas e danos morais. Compromisso de compra e venda de imóvel no regime de multipropriedade (frações imobiliárias, unidade de hotelaria). Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré.

RELAÇÃO DE CONSUMO. CLÁUSULA PENAL. A aplicação integral da cláusula sexta do contrato se mostra abusiva na medida em que prevê a retenção de valores decorrentes de diversas despesas, o que resultaria em um valor mínimo de restituição para o consumidor que optou por rescindir o contrato. Artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor. Desistência do negócio pela autora. Multa fixada em 20% do valor já integralizado. Fixação que equivale a única prefixação das perdas e danos contratualmente ajustada na avença e que não comporta majoração. Precedentes.

HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. da fixação no patamar máximo, que se encontra dentro dos parâmetros legais e não se apresenta como desproporcional, considerando o grau de zelo empregado pelos I. Patronos da parte contrária. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 558/563, que julgou parcialmente procedente a ação proposta por para Aline de Paula Fernandes em face de WGR Construtora e Incorporadora SPE 02 de Olímpia Ltda e julgou

improcedente a demanda em relação à ré Condomínio Royal Star Thermas Ressorte.

A r. sentença ainda condenou a ré WGR Construtora e Incorporadora SPE 02 de Olímpia Ltda. para: *“a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por desistência da autora; b-) condenar a ré WGR – Construtora e Incorporadora SPE 02 de Olímpia Ltda ao pagamento, em devolução, de uma só vez, de 80% (oitenta por cento) dos valores efetivamente pagos e comprovados pela parte autora a título de parcelas do preço do imóvel objeto do Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade imobiliária em Construção no Regime de Unidades Plenas ou de Multipropriedade (Fração Imobiliária), indicado na inicial, com correção monetária, desde cada desembolso, pelos índices da Tabela Prática de Atualização do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, pois não havia mora anterior da ré (REsp 1008610/RJ). Deverá haver o abatimento, sobre o saldo a ser restituído, da taxa mensal de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato, a incidir desde a data em que a autora ficou inadimplente, até a data da efetiva reintegração da parte ré na posse do imóvel. Diante da maior sucumbência, a partes ré arcará com as custas e com as despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono da parte oposta, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no artigo 85, §2º cc artigo 86, caput, do Código de*

Processo Civil”. (fls. 562).

Por fim, julgou improcedente o pedido formulado em face de Condomínio Royal Star Thermas Resorte Royal Thermas Resort e Spa. e *“Diante da sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e com honorários advocatícios ao patrono da ré, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no artigo 85, do Código de Processo Civil.”* (fls. 562/563).

Apela a ré WGR Construtora (fls. 260/284). Insiste na reforma da r. sentença no tocante a desconsideração das cláusulas contratuais, considerando que a apelada tinha pleno conhecimento das cláusulas ora contratadas, levando em conta ainda, que a relação é civil e não consumerista. Subsidiariamente, requer que seja aplicado o patamar de 25% a título de retenção dos valores pagos. Requer, por fim, a redução dos honorários sucumbenciais fixados, posto que não foram observados os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como a vedação ao enriquecimento ilícito.

Recurso tempestivo (fls. 580) e preparado (fls. 594/595 e 609/610 – considerando o valor da causa de fls. 563).

Certidão de decurso de prazo para contrarrazões às fls. 600.

É o relatório.

Em síntese, narra a autora que, no dia 16 de fevereiro de 2016, assinou uma proposta de compra de uma UNIDADE denominada 1310 – J, lavraram o contrato nº RS000510. Absolutamente ludibriada pela versão vendida pelo preposto da requerida, a autora celebrou o contrato e pagou no ato, via cartão de crédito, o valor de R\$ 722,00. Em menos de 03 semanas, se arrependeu do negócio, mas ao entrar em contato e solicitar o cancelamento, descobriu que para cancelar ainda precisaria desembolsar o valor de R\$ 4.620,80. Mesmo contrariada, aceitou a oferta de renegociar a dívida, com pagamento de R\$ 5.588,30 a título de entrada, que foi pago da seguinte forma: R\$ 722, de entrada, mais 09 parcelas fixas no boleto de R\$ 540,70 cada; e o saldo remanescente de R\$ 43.796,50 deveria ser pago em 81 parcelas reajustáveis, iniciando no valor de R\$ 540,70 por boleto bancário, vencendo a primeira em 20/01/2017 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Acrescenta que a ré prometeu retorno do valor investido por meio de hospedagem e diversão para sua família, tratando-se de produto vitalício e herdável, podendo ainda vender, alugar ou presentear suas semanas; além da possibilidade de troca de semanas através de intercâmbio com a RCI em mais de 6.000 resorts afiliados, intercâmbio interno nos hotéis da construtora WGR, mediante o pagamento da taxa no valor

correspondente a 40% do salário mínimo.

Aduz que, sem opção e totalmente coagida, a autora continuou com muita dificuldade a honrar seu compromisso, o que o faz até o presente momento. Em contrapartida, a ré deixou de entregar o empreendimento no prazo prometido (prometida a entrega em julho de 2017, mas o imóvel somente foi entregue em maio de 2018). Aponta que foi impedida de participar de tomada de decisões em Assembleia Geral Ordinária, que ocorreu, sem o seu conhecimento. Informa que a ré vem se omitindo em relação ao pedido de prestação de informações, e que, em resposta a um dos e-mails a ela encaminhado, respondeu à autora que a locação do imóvel só seria possível a partir de 2019, e quem faria a locação seria a administradora, fazendo-se a ressalva de que o grupo não garante rentabilidade. Aduz que cogitou novamente o cancelamento do contrato, sendo que surpreendeu-se que o valor devido pela rescisão havia aumentado para R\$ 11.653,10. Aponta que foram solicitados os seus dados bancários para o ressarcimento dos aluguéis, e que, quando requerido, por meio de e-mail, esclarecimentos sobre os referidos contratos de locação, mais uma vez foi ignorada.

Assim, pugnou pela procedência da presente ação para condenar as rés a restituição das quantias pagas no valor de R\$ 54.377,06 e os danos morais no valor de R\$ 15.000,00.

O MM. Juízo *a quo* julgou parcialmente procedente a ação em relação à ré apelante para (i) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por desistência da autora; e (ii) condenar a ré WGR ao pagamento, em devolução, de uma só vez, de 80% dos valores efetivamente pagos e comprovados pela parte autora a título de parcelas do preço do imóvel objeto do Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade imobiliária em Construção no Regime de Unidades Plenas ou de Multipropriedade (Fração Imobiliária), indicado na inicial, com correção monetária, desde cada desembolso, pelos índices da Tabela Prática de Atualização do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além de juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado, pois não havia mora anterior da ré (REsp 1008610/RJ). Determinou, por outro lado, a aplicação do abatimento, sobre o saldo a ser restituído, da taxa mensal de fruição de 0,5% do valor atualizado do contrato, a incidir desde a data em que a autora ficou inadimplente, até a data da efetiva reintegração da parte ré na posse do imóvel.

Pois bem.

Efetivamente, a relação mantida entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo certo que o autor é destinatário final do produto adquirido da ré, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Assim:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de rescisão contratual e devolução de quantias pagas. **Aplicação do CDC.** Irrelevante o fato de o imóvel não ter sido adquirido para moradia dos autores. Rescisão incontroversa. Iniciativa dos compradores. (...) Pedido de retenção do sinal. Arras confirmatórias que não admitem retenção. Entendimento do STJ. Precedentes desta Colenda Câmara. Correção monetária a contar de cada desembolso. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1001628-04.2020.8.26.0132; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Catanduva - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2021; Data de Registro: 25/03/2021) (g.n.).*

*“Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Rescisão contratual unilateral por dificuldade econômica da promissária compradora. Retorno das partes ao status quo ante. Retenção de 20% dos valores pagos. Possibilidade, vez que se mostram suficientes para compensar os prejuízos sofridos pela promitente vendedora em razão da rescisão imotivada. Correção monetária incidente a partir de cada desembolso, visto que se trata de mera recomposição do poder aquisitivo da moeda. **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor**, ainda que o imóvel adquirido se destine ao lazer da autora. Precedentes deste E. Tribunal. (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1020955-20.2019.8.26.0309; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2021; Data de Registro: 08/11/2021) (g.n.).*

“Compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em regime de

multipropriedade. Ação de rescisão contratual c.c. repetição de indébito. Incidência do Código de Defesa do Consumidor. Reconhecimento. Direito de propriedade da adquirente na qualidade de destinataria final. Caso em que a unidade imobiliária integra empreendimento hoteleiro. Fato que, por si só, não descaracteriza a relação consumerista. Rescisão imotivada. Restituição das quantias pagas. Rescindido o compromisso de compra e venda, as partes retornam ao status quo ante, cabendo ao compromissário vendedor a obrigação de restituir as parcelas recebidas, admitindo-se a retenção do percentual (de 20%) fixado pelo juiz singular. Majoração descabida. (...) Correção monetária. Termo a quo. Data do desembolso de cada parcela. Precedentes. Recurso não provido”. (TJSP; Apelação Cível 1002733-64.2020.8.26.0407; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osvaldo Cruz - 1ª Vara; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021) (g.n.).

Ademais, a matéria referente a “error in judicando” diz respeito ao mérito da ação e como tal será apreciado.

In casu, na situação em concreto, o MM. Juízo “a quo” considerou que a rescisão do contrato se deu por opção da autora. E não havendo recurso deste fato, como tal será analisada a pretensão.

E não comporta provimento o recurso interposto.

A cláusula penal para a fixação da indenização pela desistência da autora estabelece a

retenção em 20% do valor pago — que se dá a título de “*prefixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas*” — fls. 262 e 282, valor este também já estabelecido em Primeiro Grau e que não comporta majoração já que equivale a **única** *prefixação das perdas e danos contratualmente ajustada na avença*. E se o próprio contrato prevê 20% do valor pago a título de prefixação das perdas e danos, não há porque pretender a majoração deste percentual, independentemente da aplicação da Lei de patrimônio de afetação, observando-se que o imóvel é unidade de hotelaria.

Ademais, como bem apontado pelo MM. Juízo a quo “*A cláusula sexta, item 8 (fls. 282) do Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade imobiliária em Construção no Regime de Unidades Plenas ou de Multipropriedade (Fração Imobiliária) é abusiva, por prever a retenção de valores por diversas despesas, o que resultaria em um valor mínimo de restituição para o consumidor que optou por rescindir o contrato*” (fls. 560). Importante destacar também que o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor determina que “*Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento,*

pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.

Nesse sentido, entende esta C.
Câmara:

CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE UNIDADE HABITACIONAL/HOTELEIRA. Pretensão de que seja declarada nula ou rescindida a avença. **Iniciativa da adquirente. Desinteresse na manutenção do contrato. Multipropriedade (time sharing).** Alegações de abusividade de cláusulas e inadimplemento contratual por parte das rés, em decorrência de violação do dever de informação, eis que não foram devidamente explicadas as formas de uso e reserva das unidades pertencentes ao empreendimento, bem como não foram esclarecidas a cobrança da taxa de utilização e obrigatoriedade de contratação de pacote de alimentação para as unidades escolhidas. Inadimplemento das rés, contudo, não configurado. Condutas amparadas por disposições contratuais, com cláusulas claras e destacadas. Não tendo a autora mais interesse na manutenção da avença, porém, a rescisão é de rigor. **Abusividade das cláusulas penais previstas no contrato reconhecida. Inteligência dos arts. 1.358-B do CC e 53 do CDC. Autorizada a retenção de 20% dos valores pagos, a título de despesas administrativas em favor da ré. Devolução dos 80% restantes à autora.** Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1003209-11.2023.8.26.0565; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 2ª Vara Cível; Data do

Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024)

CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE UNIDADE HABITACIONAL/HOTELEIRA.

Pretensão de que seja declarada nula ou rescindida a avença. Iniciativa da adquirente. Desinteresse na manutenção do contrato.

Multipropriedade (time sharing).

*Alegações de abusividade de cláusulas e inadimplemento contratual por parte das rés, em decorrência de violação do dever de informação, eis que não foram devidamente explicadas as formas de uso e reserva das unidades pertencentes ao empreendimento, bem como não foram esclarecidas a cobrança da taxa de utilização e obrigatoriedade de contratação de pacote de alimentação para as unidades escolhidas. Inadimplemento das rés, contudo, não configurado. Condutas amparadas por disposições contratuais, com cláusulas claras e destacadas. Não tendo a autora mais interesse na manutenção da avença, porém, a rescisão é de rigor. Abusividade das cláusulas penais previstas no contrato reconhecida. Inteligência dos arts. 1.358-B do CC e 53 do CDC. **Autorizada a retenção de 20% dos valores pagos, a título de despesas administrativas em favor da ré. Devolução dos 80% restantes à autora.** Recurso parcialmente provido.*

(TJSP; Apelação Cível 1003209-11.2023.8.26.0565; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024) (g. n.)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA.

Compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias em regime de multipropriedade. Pretensão de

anulação dos ajustes, porque caracterizada venda emocional e vício de consentimento. Restituição integral de valores pagos. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. - Nulidade dos contratos. Ausência. Venda emocional que não é ilícita e enseja direito de arrependimento. Pretensão de colocar fim aos ajustes deduzida depois de esgotado o prazo de sete dias estabelecido no art. 49 do CDC. Vício de consentimento inexistente. Negócios válidos. - **Rescisão por ato de vontade dos adquirentes. Cabimento. Promissário comprador faz jus à devolução, de uma só vez e de forma imediata, de 80% da quantia paga pelos imóveis. Inteligência da Súmula nº 1 deste Tribunal de Justiça e da Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça.** Sentença reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1002227-75.2021.8.26.0400; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/01/2024; Data de Registro: 19/01/2024)

Em consequência, não houve erro *in judicando* no julgamento da ação, muito menos é caso de anulação da r. sentença que bem apreciou a matéria dando-lhe adequada solução.

Dessarte, não há justificativa para a reforma da r. sentença no tocante ao percentual de retenção.

Acrescenta-se, ademais, que o MM. Juízo já estabeleceu um percentual decorrente da taxa

de fruição

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”*.

Nesse diapasão, não há majoração dos honorários sucumbenciais (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil), em razão da fixação no patamar máximo, que se encontra dentro dos parâmetros legais e não se apresenta como desproporcional, considerando o grau de zelo empregado pelos I. Patronos da parte contrária.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação da ré.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora