



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421097

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005552-16.2023.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante BARRETOS COUNTRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, é apelado GUSTAVO ELIAS LEITE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005552-16.2023.8.26.0068

Processo originário nº 1005552-16.2023.8.26.0068

**Apelante: Barretos Country Empreendimentos Imobiliários
Spe Ltda**

Apelado: Gustavo Elias Leite

Comarca: Barueri

Juiz (a): Fábio Pando de Matos

Voto nº 11950

Ação de rescisão contratual – Promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade – Desistência do comprador – Negócio celebrado após a Lei 13.786/2018 – Sentença de parcial procedência – Inconformismo da ré – Incidência do CDC – Cláusula penal do contrato deve ser afastada por implicar desvantagem exagerada ao consumidor – Se admitida, a retenção pretendida ensejaria perda significativa do que foi pago – Penalidade manifestamente abusiva que comporta redução – Jurisprudência desta Câmara tem adotado percentual de retenção correspondente a 25% dos valores pagos em situações semelhantes, incluindo arras, parâmetro que se revela razoável e suficiente para surtir efeito indenizatório – Mesmo parâmetro utilizado na sentença – Correção monetária a partir de cada desembolso – Sucumbência recíproca – Sentença mantida – Improvimento do recurso.

1. Versam os autos sobre ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores.

Alega o autor que adquiriu, em 04 de julho de 2022, fração ideal de um imóvel, sob o regime de multipropriedade, denominado “**Barretos Country Termas Suíte**”, no bloco C, pavimento 5, unidade autônoma 613. Narra que o preço cobrado era de R\$66.900,00, sendo que R\$20.000,00 foram pagos via PIX e o saldo (R\$46.900,00) em trinta e cinco parcelas mensais e

sucessivas de R\$1.340,00, com o primeiro vencimento para 10 de agosto de 2022 e os demais para o mesmo dia dos meses seguintes e consecutivos, terminando em 10 de junho de 2025. Segue narrando que, pelo contrato, teria direito ao uso do apartamento, conjuntamente com outras pessoas, com direito à estadia mediante agendamento prévio. Descreve que a celebração do contrato era pomposa, envolvendo *“‘estourar’ uma garrafa de champanhe, [...] música alta a fim de celebrar o ‘glorioso’ momento da venda, [...] fato que causou enorme desconforto àqueles que ainda não estavam seguros sobre a compra”*. Menciona que a abordagem é feita para que as pessoas só saiam do *stand* após a venda. Argumenta que foi induzido a erro e aceitou a proposta, assinando contrato de adesão. Sustentando nulidade de várias cláusulas contratuais (sobretudo a cláusula penal), pede a declaração de rescisão do contrato a partir do mês de fevereiro de 2023, com afastamento da multa de 50% dos valores pagos.

A **sentença** de p. 198/201 julgou parcialmente procedente a demanda, para a finalidade de **declarar** a rescisão do contrato e **condenar** a ré a devolver os valores pagos, com correção monetária pelo índice contratual, a partir dos desembolsos, e juros moratórios desde o trânsito em julgado, autorizada a *“retenção de 25%, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal”* (sic – p. 200). Autorizou-se, ainda, a retenção de débitos de IPTU, contribuições condominiais ou associativas, desde a posse do autor até citação da ré, bem como tributos, custas e emolumentos, além de indenização pela indisponibilidade e eventual fruição do imóvel em quantia equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato.

Apela a ré (p. 206/224) buscando a reforma da sentença nos seguintes aspectos e com base nos argumentos a seguir: **(i)** estando o empreendimento sob o pálio do regime de afetação (égide da Lei 4.591/64), em se tratando de imóvel destinado a lazer e passeio, e incidindo a Lei 13.786/2018, deve ser considerado o percentual de retenção de 50%, no máximo previsto nesta última lei; **(ii)** as arras confirmatórias não podem compor o montante a ser devolvido; **(iii)** a correção monetária da condenação deve se dar a partir do ajuizamento da ação, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei 6.899/81. Inaplicável a Súmula 43, do Superior Tribunal de Justiça; e **(iv)** sustenta a validade das cláusulas do contrato que disciplinam a rescisão. Pede, em resumo, a retenção de 50% dos valores pagos ou, subsidiariamente, de 30% e que o autor arque com as custas e despesas do processo.

Contrarrazões em p. 231/245, com preliminar de não conhecimento.

A 1ª Câmara de Direito Privado não conheceu do recurso, remetendo os autos para distribuição a uma das Câmaras vinculadas à Terceira Subseção de Direito Privado deste Tribunal.

Recurso processado sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Rejeito a preliminar trazida em contrarrazões, porque o recurso é dialético.

O apelo não tem provimento.

As partes celebraram, em 04 de julho de 2022, promessa de compra e venda de unidade comercializada pelo sistema de fração imobiliária (multipropriedade), conforme instrumento contratual juntado em p. 36/72.

Instituída pela Lei 13.777/2018, que incluiu o artigo 1.358-C ao Código Civil, a multipropriedade é o *“regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”*.

No caso concreto, o valor total ajustado foi **R\$66.900,00**, sendo R\$20.000,00 a título de entrada (p. 69) e o restante em 35 parcelas de R\$1.340,00 (p. 70).

Há, entre as partes, evidentemente, uma relação de consumo. O autor adquiriu imóvel comercializado pela ré como destinatário final e a ré comercializa esse imóvel, enquadrando-se as partes perfeitamente nos conceitos previstos nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Ainda que incidam outras leis específicas no caso concreto, como bem examinado pelo juízo singular, *“aplicam-se de forma concordante, como um microssistema, tanto o Código de Defesa do Consumidor quanto a Lei nº. 4.591/1964 à hipótese de compra e venda de imóvel em incorporação imobiliária, utilizando-se, pois, sempre, a*

interpretação mais favorável ao consumidor, inclusive para fins de rescisão contratual e indenização por descumprimento de prazo de entrega do bem”.

A rescisão contratual é um direito potestativo do comprador, mesmo inadimplente, nos termos da jurisprudência consolidada sobre o tema, cristalizada na Súmula 1 do Tribunal: **“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.**

Assim, o autor pode desistir do negócio jurídico, mediante indenização à parte contrária, vedada a perda de tudo o que foi pago por conta do preço, nos termos da orientação jurisprudencial sobre o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, é verdade que o autor, durante o tempo de vigência do contrato, pôde usufruir da propriedade e a ré só vai poder comercializar novamente o bem após a rescisão do contrato. Há, assim, em desfavor da ré, certo prejuízo financeiro.

Visando, portanto, equilibrar essas variáveis, é preciso estabelecer um percentual razoável da retenção do montante a ser restituído à parte autora.

No caso dos autos, como dito, o contrato foi

celebrado em 2022, ou seja, já na vigência da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato).

O contrato celebrado entre as partes previu restituição de 50% do montante total pago (p. 52), além das indenizações previstas conforme p. 71 (cláusula denominada “*distrato ou resolução por inadimplemento*”).

Essas cláusulas, porém, devem ser afastadas na hipótese concreta, para não resultar prejuízo desproporcional e excessivo ao consumidor.

Veja-se que, das 35 parcelas assumidas, o autor pagou 7 (de agosto de 2022 até fevereiro de 2023, a julgar pelo pedido formulado em p. 22, letra “e”). Considerando essas parcelas e a entrada, o autor pagou **R\$29.380,00**.

Se efetuadas as deduções previstas na referida cláusula (50% a título de multa, mais comissão de corretagem, em 10% sobre o valor do contrato, conforme p. 53), sem contar as demais indenizações (impostos, cotas de condomínio e contribuições previstas, indenização pela fruição, etc), o resultado a ser restituído seria **R\$8.000,00** ($R\$29.380,00 - R\$14.690,00$ (50% a título de multa) $- R\$6.690,00$ (10% a título de comissão de corretagem)).

Na prática, seria devolvido ao autor seria equivalente a **27,22%** do que efetivamente pagou, o que daria à ré, consequentemente, o direito a uma retenção de **72,77%**.

Lembre-se que a relação é de consumo, não se podendo admitir a incidência de cláusulas que *“coloquem o consumidor em desvantagem exagerada”*, situação bem evidenciada no presente caso, devendo ser considerada nula de pleno direito.

Em casos similares, esta Câmara tem reconhecido a possibilidade de redução das penalidades, mesmo em contratos celebrados após a lei do distrato.

O entendimento adotado é de que a indenização correspondente a **25% sobre o valor atualizado das parcelas pagas** mostra-se suficiente para cobrir os custos que a empresa teve com a administração e comercialização do empreendimento, assim como representar uma multa compensatória pelo inadimplemento contratual. Exatamente conforme decidido pelo juízo singular.

Nesse percentual de 25% incluem-se o sinal pago (R\$20.000,00) e a comissão de corretagem, pois o montante já se revela suficiente para o fim indenizatório.

Afinal, o imóvel será restituído à vendedora que poderá comercializá-lo novamente e o comprador, na verdade, desistiu do negócio má-fé contratual.

Nesse sentido, confirmam-se:

**Promessa de compra e venda de bem imóvel -
Ação de rescisão contratual e devolução de valores
- Relação de consumo - É abusiva cláusula
contratual que, em compromisso de compra e**

venda de bem imóvel, preveja a perda total ou substancial das parcelas pagas pelo promitente comprador, em nítida afronta aos ditames do Código do Consumidor - Não se aplicam, neste caso, os critérios de retenção definidos no contrato, ainda que em consonância com o artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, pois a sua aplicação geraria a perda da integralidade do valor pago pela autora. - "Na hipótese de resolução 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" (súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça) - Percentual de retenção fixado em 25% do valor pago, patamar máximo admitido pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, já considerado o tempo de ocupação do bem. [...] (Ap. 1000564-20.2020.8.26.0144; Relatora Silvia Rocha; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 09/02/2023).

COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos proposta pela compradora - Sentença de procedência parcial - Apelo da autora - Aplicabilidade das disposições do artigo 32-A, da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18, ainda que mitigadas - Necessidade de evitar desvantagem exagerada à consumidora -

Admissibilidade da retenção de 25% dos valores pagos - Devolução em parcela única - Ação procedente em maior extensão - Apelação provida em parte (Ap. 1012606-95.2022.8.26.0576; Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 17/08/2023).

Anoto, por oportuno, que não há prova no sentido de que o empreendimento esteja submetido ao regime do patrimônio de afetação.

Contudo, ainda que o fosse, inicialmente, nos termos do artigo 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, “o patrimônio de afetação extingui-se-á pela: I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento”. Essa circunstância, caracterizadora da extinção do regime especial, parece ter ocorrido na hipótese, ante a juntada do “habite-se”, em p. 125.

Inaplicável, portanto, o disposto no artigo 67-A, §, 5º, da Lei 13.786/2018.

Ressalto que os parâmetros acima foram exatamente os da sentença, conforme transcrições dela extraídas (p. 200):

“Do montante a ser devolvido pela parte ré, caberá a retenção de 25% do valor pago, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, nos termos do artigo 67-A,

II, da lei em comento.”

[...]

“Observo que a perda de 50% dos valores pagos, prevista na cláusula 13ª, item 8 do instrumento (fls. 52), é nula, pois acarreta vantagem excessiva à compromitente vendedora, por isso que não admitida pela lei consumerista, cuja primazia é assegurada pela Constituição Federal.”

[...]

“Todavia, descabe a retenção pela incorporadora do valor referente à comissão de corretagem, uma vez que não comprovado, pela alienante, a quitação da específica comissão de corretagem, para o que necessário a apresentação do demonstrativo de pagamento referente à unidade imobiliária adquirida (Nesse sentido: TJSP; Apelação Cível 1043149-88.2021.8.26.0100; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023), ausente na espécie.”

Em reforço ao quanto já fundamentado, confirmam-se abaixo precedentes deste Tribunal envolvendo a mesma ré:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (TIME SHARING) - RESCISÃO CONTRATUAL – RESTITUIÇÃO PARCIAL DE VALORES

PAGOS – POSSIBILIDADE - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – ALEGAÇÃO DE CONSTITUIR O NEGÓCIO EM 'PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO' – IMPERTINÊNCIA – INAPLICABILIDADE DO ART. 67-A, DA LEI 4.591/64, ALTERADO PELA LEI 13.786/2018 - O PERCENTUAL DE RETENÇÃO DEVE CORRESPONDER A 25% DO VALOR PAGO, SENDO QUE O VALOR COBRADO A TÍTULO DE ARRAS/SINAL DEVE INTEGRAR O MONTANTE A SER DEVOLVIDO – CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO – TAXA DE FRUIÇÃO – IMPERTINÊNCIA, NO CASO - SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I- Cabível a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel por opção do adquirente, restando apenas a apuração dos créditos e débitos das partes, decorrentes do encerramento contratual; II- Sendo inaplicável o art. 67-A, da Lei 4.591/64, alterado pela Lei 13.786/2018, e ante os termos desta, aliada ao entendimento jurisprudencial sedimentado por esta corte, o percentual de retenção deve corresponder a 25% sobre o valor atualizado das prestações pagas; III - O valor previsto a título de sinal faz parte do preço do imóvel, posto ter por objetivo confirmar o contrato, tratando-se, pois, de arras confirmatórias; IV - A correção monetária deve ser aplicada a partir do desembolso de cada parcela, pois não se trata de rendimento, apenas de recomposição do valor; V – Ante a ausência de

qualquer prova nos autos que ateste que as chaves do imóvel ficaram disponíveis ao adquirente da cota imobiliária, não há que se falar em arbitramento de taxa de fruição.

(Apelação nº 1000461-52.2024.8.26.0506; Rel. Paulo Ayrosa; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 26/03/2025).

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. BEM IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. Insurgência da ré contra a r. sentença que julgou procedentes os pedidos dos autores. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Regularidade na determinação de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos pelos promitentes compradores. Precedentes desta C. 28ª Câmara de Direito Privado. Correção monetária, nos termos da Súmula nº 43, C. STJ, incidente a partir de cada pagamento. Retenção do valor do sinal que não se pode admitir, porquanto possui natureza de arras confirmatória. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação nº 1007935-59.2023.8.26.0005; Rel. Dimas Rubens Fonseca; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 17/02/2025).

A taxa de fruição foi reconhecida na sentença e não houve recurso pela autora, nem pretensão de majoração do percentual fixado, pela ré.

Por fim, a correção monetária justifica-se a partir dos desembolsos, como constou na sentença, uma vez que o encargo tem a função de manutenção do valor da moeda no tempo: **“A correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso”** (STJ-4ª T; REsp 1305780/RJ; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; DJe 17/4/2013).

A sucumbência foi recíproca, como corretamente decidido pelo juízo singular, que distribuiu a condenação sucumbencial e arbitrou os honorários sem insurgência específica, quanto a este particular.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios, devidos pela ré, em cinco pontos percentuais, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil.

3. Diante do exposto, proponho o improvimento da apelação.

MÁRIO DACCACHE
Relator