



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004464-76.2023.8.26.0541, da Comarca de Santa Fé do Sul, em que é apelante LOTEAMENTO SANTA FÉ DO SUL LTDA, são apelados ADRIANA MARIA ANTONIASSI SILVÉRIO (JUSTIÇA GRATUITA) e FRANCISMAR APARECIDO SILVÉRIO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Rejeitaram os embargos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N.º : 10.925

EMBARGOS N.º: 1004464-76.2023.8.26.0541/50001

EMBARGANTE : LOTEAMENTO SANTA FÉ DO SUL LTDA

EMBARGADOS : ADRIANA MARIA ANTONIASSI SILVÉRIO E OUTRO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE DE CLÁUSULA E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Compra e venda de imóvel. Rescisão por desistência dos compradores. Avença celebrada após o advento da lei nº 13.786/2018. Parcial procedência da ação. Apelo manejado pela ré. Recurso provido em parte. Embargos opostos pela ré. Rescisão de compra e venda de loteamento. Aplicação do art. 32-A da Lei do Distrato. Multa de 10% do valor do contrato que coloca os consumidores em desvantagem excessiva. Redução amparada pelo art. 413 do Código Civil. Manutenção da redução da verba para 25% dos valores desembolsados pelos consumidores. Ausência das hipóteses previstas no artigo 1.022 do CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS

Vistos.

Cuida-se de embargos declaratórios opostos contra o v.acórdão que deu parcial provimento ao recurso de apelação e manteve a parcial procedência da ação de rescisão contratual c.c. declaratória de nulidade contratual e devolução de valores, fundada na desistência de compra e venda de imóvel pelos adquirentes, ora embargados.

Embarga a ré a fls. 255/258, alegando que deve ser aplicado ao caso o art. 32-A da Lei 6.766/79, e não o art. 67-A da Lei 4.591/64. Desse modo, deve ser autorizada a aplicação da multa de 10%

do valor atualizado do contrato.

É o relatório.

O recurso é tempestivo e isento de preparo, nos termos do art. 1.023 do CPC/15.

Conforme preconiza o art. 1.022 do CPC/15, os embargos declaratórios se prestam ao esclarecimento de obscuridade ou eliminação de contradição, à supressão de omissão de ponto ou questão sobre o qual deveria o magistrado se pronunciar de ofício ou a requerimento e à correção de erro material.

A pretensão da parte embargante não encontra amparo no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

De fato, em se tratando de distrato de compra e venda de lote, aplicam-se ao caso as disposições contidas no art. 32-A da Lei 6.766/79, alterada pela Lei do Distrato. Nesse sentido, eis a jurisprudência:

"VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL EM LOTEAMENTO – Rescisão cumulada com restituição de valores, proposta pelo comprador em desfavor da loteadora/vendedora – Sentença de parcial procedência – Recurso do autor – Alegação de exercício de direito de arrependimento, com devolução de todo o valor pago – Art. 67-A, caput e §10, da Lei 4.591/1964, aplicável a contratos entabulados exclusivamente com o incorporador – Compromissos de compra e venda firmados com as loteadoras, a partir da edição da Lei n. 13.786/2018, submetem-se à norma contida no artigo 32-A da Lei n. 6.766/1979 – Descontos de taxa

de fruição do bem, cláusula penal, IPTU, taxas associativas e comissão de corretagem devidos – Decisão mantida – RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1103217-72.2019.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2021; Data de Registro: 22/02/2021) – gn

O art. 32-A, acima mencionado, dispõe que:

“Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial

e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da [Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997](#).”

No entanto, a incidência do art. 32-A não altera o resultado do julgamento. Isso porque, como consignado no v.acórdão,

a retenção de 10% do valor do contrato, que simboliza 54% do valor pago pelos autores, “viola os arts. 51, IV e 53 do Código de Defesa do Consumidor, eis que causaria enriquecimento sem causa da ré e colocaria o consumidor em desvantagem excessiva, afastando-se do objetivo da retenção que é de ressarcimento de despesas com publicidade e administração havidos pela construtora. A desproporcionalidade da multa enseja a aplicação do art. 413 do Código Civil, mantendo-se, por consequência, o equilíbrio da relação contratual, sem implicar em enriquecimento ilícito por quaisquer das partes. Sobre o percentual de retenção dos valores pagos, já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a cláusula penal deve ser arbitrada entre 10 e 20% dos valores desembolsados pelos adquirentes, (...)”

Nesse sentido, eis a jurisprudência desta C. Câmara de Direito Privado sobre rescisão de contrato de compra e venda de lote residencial:

APELAÇÃO. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cumulada com pedido de restituição de valores. Loteamento residencial. Julgamento de parcial procedência da ação. 1. Irresignação dos autores que prospera. 1.1. Multa contratual, equivalente a 10% do valor atualizado do contrato, que se mostra abusiva. Desproporcionalidade que coloca o consumidor em desvantagem excessiva, resultando, ainda, no enriquecimento indevido da fornecedora (art. 51, inciso II e IV, do CDC, e art. 53, ambos, do CDC). Equacionamento judicial cabível na hipótese (art. 413 do CC). Limitação da retenção que ora se arbitra em

20% do valor efetivamente pago pelos autores, mediante correção monetária. Jurisprudência desta Colenda Câmara (Apelação Cível 1064514-31.2021.8.26.0576; Relatora: Cristina Zucchi; j. 29/7/2024). 1.2. A retenção da comissão de corretagem não é devida, pois o valor não foi destacado no contrato. Aplicação da tese firmada pelo STJ, no tema 938, relativo ao REsp nº 1.599.511/SP, que vai no sentido da "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" (grifo nosso). 3. Taxa de fruição que se revela indevida, por se tratar de lote não edificado. Inexistência de comprovação de que o autor fez uso efetivo do lote por meio de construção, edificação, benfeitorias ou, até mesmo, de que obteve proveito econômico. Sentença reformada em parte. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004074-35.2023.8.26.0597; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024)

Dito isso, REJEITAM-SE OS EMBARGOS DECLARATÓRIOS.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO

Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO