



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437049

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005512-36.2024.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que é apelante/apelado OSIEL COSTA DE ARAÚJO, é apelado/apelante EMAIS URBANISMO DOBRADA 178 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao apelo do autor e negaram provimento ao recurso da ré. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1005512-36.2024.8.26.0347

Apelante/Apelado: Osiel Costa de Araújo

Apelado/Apelante: Emais Urbanismo Dobrada 178 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Comarca: Matão

Juiz prolator: Ana Teresa Ramos Marques Nishiura Otuski

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº: 8366

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir contrato de compra e venda, reintegrar a ré na posse do bem e determinar a retenção de 25% do montante adimplido, com restituição de 75% ao autor, corrigido monetariamente e com juros moratórios. Autor busca reforma para restituição de 90% e isenção de verbas sucumbenciais. Ré defende cláusula penal de 10% e retenção integral de comissão de corretagem.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em: (i) percentual de retenção dos valores pagos; (ii) aplicação de cláusula penal; (iii) responsabilidade pelos ônus sucumbenciais.

III. Razões de Decidir: 3. Aplicação das disposições consumeristas, reconhecendo o autor como consumidor e a ré como loteadora. 4. Percentual de retenção de 25% é razoável e conforme jurisprudência do STJ. Cláusula penal não aplicável para evitar "bis in idem". Comissão de corretagem não retida por ausência de pagamento. Correção monetária desde cada pagamento.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso do autor provido parcialmente para modificar honorários sucumbenciais; recurso da ré desprovido. Tese de julgamento: 1. Retenção de 25% dos valores pagos é razoável. 2. Correção monetária desde cada pagamento é adequada.

Legislação Citada: CPC, art. 86, parágrafo único; art. 1012, V; art. 85, § 2º e § 11. Lei nº 6.766/79, art. 32-A. Lei nº 8.078/90, art. 4º, inciso I.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs. 92/103, declarada em págs. 108/109, cujo relatório ora se incorpora, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para rescindir o contrato de compra e venda havido entre as partes,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reintegrar a ré na posse do bem, além de determinar a retenção de 25% do montante adimplido, sendo caso de restituição, em parcela única, de 75% do valor pago pelo autor, com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios a contar do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência recíproca, foi determinado o rateio igualitário do ônus sucumbencial, com a fixação da verba honorária em 10% do valor da condenação, em favor dos patronos das partes.

O autor pretende a reforma do veredito, afirmando, em suma, que deve ser restituído 90% do que foi pago, além de que seu insucesso foi mínimo, não sendo caso de pagamento das verbas sucumbenciais, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC (págs. 111/122).

A ré, por sua vez, aduz que é caso de incidência de cláusula penal, em 10% do valor atualizado do contrato; que o valor pago a título de comissão de corretagem deve ser integralmente retido; que a incidência de correção monetária deve ocorrer a partir do ajuizamento da demanda e que os ônus sucumbenciais devem ser de responsabilidade integral do autor, em decorrência do princípio da causalidade (págs. 127/138).

Contrarrazões apresentadas (págs. 161/170).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo apenas em seu efeito devolutivo, nos termos do art. 1012, V, do CPC.

É o relatório.

O recurso da autora merece provimento parcial, apenas para modificar a estipulação dos honorários sucumbenciais, enquanto o da ré

será desprovido.

Aplicam-se, ao presente caso, as disposições consumeristas, ante a natureza da relação havida entre as partes, sendo o autor consumidor, adquirente de lote, e a ré loteadora, vendedora do imóvel.

Não remanesce nenhuma discussão acerca da resolução do contrato, havendo inconformismo, apenas, no que toca ao percentual de retenção.

Relativamente à incidência da regra do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, são necessários alguns esclarecimentos.

Não há dúvida de que o contrato celebrado pelas partes, em maio de 2023, submete-se ao regramento da Lei nº 13.786/2018 que, dentre outras medidas, incluiu o art. 32-A na Lei nº 6.766/79.

Entretanto e como corretamente assinalado pelo i. Des. Alcides Leopoldo, nos autos da apelação nº 1049807- 94.2022.8.26.0100:

“Pelo “Diálogo das Fontes”, não há o conflito de leis, mas a convivência entre elas. Segundo esta teoria de Erik Jayme, disseminada em nosso País por Cláudia Lima Marques: “a ‘solução’ do denominado ‘conflito de leis no tempo’ emerge como resultado de um diálogo (aplicação simultânea, coerente e coordenada) das mais heterogêneas fontes legislativas, iluminadas todas pela nova força da Constituição. Fontes plurais que não mais se excluem - ao contrário, mantêm as suas diferenças e narram simultaneamente suas várias lógicas (dia-logos), cabendo ao aplicador da lei coordená-las (‘escutando-as’), impondo soluções harmonizadas e funcionais no sistema, assegurando efeitos úteis a estas fontes, ordenadas segundo a compreensão imposta pelo valor constitucional”.

De maneira que, a Lei n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, em especial o art. 32-A, deve ser aplicada de forma harmônica e com observância das normas que regem a proteção e defesa do consumidor, reconhecidamente vulnerável no mercado de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consumo (art. 4º, inciso I, Lei n. 8.078/90), e que são de ordem pública e social, estabelecidas na Lei n. 8.078/90, gozando, ainda, o consumidor de proteção constitucional (art. 5º, inciso XXXII e art. 170, inciso V)”.

No tocante à devolução de quantias tem-se como razoável a retenção de 25% dos valores pagos pelos compradores, como determinado na origem, inclusive com fundamento na regra do art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, uma vez que ele se mostra suficiente para reparar as perdas e danos decorrentes do desfazimento do contrato.

Aliás, em casos semelhantes, a jurisprudência consolidada do C. STJ tem admitido o perdimento entre 10% e 25% das quantias pagas:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL PELO COMPRADOR. MANUTENÇÃO DA RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. MODIFICAÇÃO. REEXAMES DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. **Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, admite-se a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.** Incidência da Súmula n. 83/STJ. 2. A modificação do percentual fixado na origem demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, em recurso especial, por esbarrar nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.403.988/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/3/2024, DJe de 14/3/2024.)

Tampouco é caso de aplicação da multa contratual, em 10% do valor da avença, que representaria “*bis in idem*”, pois, à vendedora, já foi concedida a retenção de 25% dos valores pagos pela compradora, para



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adimplemento de despesas operacionais e com publicidade, sendo certo que o lote voltou a integrar o patrimônio da primeira e será novamente comercializado.

Percebe-se que a aplicação da referida cláusula contratual colocaria a consumidor em extrema desvantagem e significaria o perdimento da totalidade do que foi pago pelo réu, por isso não será admitida.

Não há que se falar em retenção da comissão de corretagem, porque não houve pagamento a este título.

Admitir-se-ia a pretendida retenção se houvesse expressa estipulação contratual a respeito do pagamento de comissão de corretagem, pelo comprador, em favor de terceira pessoa, que não a vendedora do lote, o que não se vislumbra na hipótese.

Pelo contrário, no contrato, em pág. 24, ficou expressamente consignado que o comprador estaria isento de arcar com a respectiva taxa, a qual ficaria a cargo da própria vendedora, não havendo como reter valor que sequer fora pago.

Em suma, a quantia que virtualmente foi paga pela vendedora, a título de comissão de corretagem, não está inserida no preço final do imóvel, até porque o consumidor não tinha ciência do seu valor, quando aderiu a proposta de compra e venda.

Não há logicidade nenhuma na incidência de correção monetária dos valores a serem devolvidos somente a partir da propositura da ação, porque, como se sabe, correção monetária não é pena, nem acréscimo, pois visa tão somente evitar a perda do valor da moeda no decorrer do tempo.

Em se tratando de devolução de quantias pagas, natural que o

marco inicial de sua incidência seja a data em que os pagamentos foram efetuados.

Nesse sentido:

COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE PARTE DAS QUANTIAS PAGAS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CESSIONÁRIA DOS CRÉDITOS DO CONTRATO, JÁ QUE RECEBEU AS PRESTAÇÕES PAGAS. RETENÇÃO DE 25% DAS QUANTIAS ADIMPLIDAS. RAZOABILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE CADA DESEMBOLSO. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. 1. A sentença reconheceu a rescisão do contrato entre as partes, por desinteresse do comprador, e condenou a parte ré à devolução de 75% dos valores pagos 2. Apela a corré Forte Securitizadora S.A., alegando ser parte ilegítima, já que não participou do negócio e é mera cessionária dos créditos da empreendedora, requerendo, subsidiariamente, retenção de 50% dos valores pagos e a modificação do termo inicial da correção monetária e dos juros de mora 3. A cessionária, por receber diretamente as prestações pagas pelo comprador, possui responsabilidade solidária pela restituição dos valores 4. A retenção de 25% dos valores pagos é razoável e está em conformidade com a jurisprudência do STJ 5. A norma do art. 67-A da Lei nº 6.766/79, introduzida pela Lei nº 13.786/18, não estabeleceu limites mínimos em favor do vendedor, podendo o juízo revisar a cláusula penal para manter o equilíbrio contratual **6. Incide correção monetária nas parcelas desde cada desembolso** 7. Juros de mora devidos, entretanto, a partir do trânsito em julgado (Tema 1002/STJ) 8. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1020673-73.2023.8.26.0007; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2025; Data de Registro: 22/04/2025) (Grifo próprio)

Apelação. Rescisão de contrato. Restituição de valores. Unidade imobiliária sob a forma de multipropriedade (time-sharing). Parcial procedência. Insurgência ré. Descabimento. Aplicabilidade do CDC. Rescisão contratual por culpa do comprador. Súmulas n. 1, 2 e 3, do TJSP. Devolução de 75% dos valores pagos. Taxa de fruição. Cobrança. Impossibilidade. Inadimplência não verificada, o que afasta essa condenação, ainda que se trate de contrato para aquisição de unidade imobiliária, com fins recreativos, pelo sistema



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

multipropriedade. Reconhecimento. Precedentes. **Correção monetária incidente desde o desembolso. Correção.** Sentença mantida. Apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1000833-28.2024.8.26.0400; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2024; Data de Registro: 28/08/2024) (Grifo próprio).

O autor pediu a resolução de contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição de 90% do montante que pagou, corrigidos monetariamente desde cada desembolso.

A r. sentença resolveu o contrato e impôs a devolução de 75% da quantia paga, ressalvada quantia paga a título de IPTU e outras tarifas, além do que foi como juros de mora e penalidades.

Ao contrário do que aduz o autor, não houve sucumbência mínima dos seus pedidos, de modo a livrar-se de responsabilidade pelas despesas do processo.

Tampouco há que se falar em ausência de pretensão resistida por parte da ré, que se opôs aos termos da rescisão pretendida pela autora, tanto que até interpôs recurso, pretendendo a reforma da sentença.

No aspecto qualitativo até poder-se-ia dizer que o autor saiu vencedor, porque obteve provimento judicial rescisório do contrato. No entanto, no aspecto quantitativo ficou parcialmente vencido, porque o percentual de restituição será de 75%, não 90%, com a ressalva de algumas verbas, impactando no valor de seu crédito. Nessas circunstâncias, é justo que as custas processuais sejam igualmente divididas, conforme deliberou o juízo de origem.

No entanto, a verba honorária do patrono do autor deve ser



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

explicitada, para incidir sobre o valor do crédito decorrente da sentença, ou seja, o valor da condenação imposta à ré, o proveito econômico alcançado, a quantia a ser restituída. Já o percentual estabelecido, 10%, é adequado às demandas desta natureza, tantas e tantas são e com igual fixação, desnecessário declinar.

Os honorários em favor do patrono da ré foram estabelecidos em 10% sobre o valor atualizado da condenação. Aqui, há ilogicidade, porque estipulada a verba em cima do êxito da autora. É mais adequado considerar como base de cálculo o valor pecuniário da derrota da autora, ou seja, a diferença pecuniária entre o montante por ela pleiteado e aquele resultante da sentença.

Tal solução ajusta-se ao enunciado do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, considerando o proveito econômico obtido pelas partes, com o resultado do pedido inicial e da defesa.

Anoto, por fim, ser caso de majoração dos honorários devidos pela ré, para 13%, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, em decorrência do desprovimento do seu recurso, conforme prevê o Tema 1059 do STJ¹.

Assim, voto pelo provimento parcial do apelo do autor e pelo desprovimento do recurso da ré, nos termos enunciados.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator

¹ “A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação.”