



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446595

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005743-49.2023.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que são apelantes ARBORE ENGENHARIA LTDA e SINGULARE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE-LTDA, são apelados LAÍS COLOMBINI BRÁZ, ROSELAINÉ CRISTINA COLOMBI BRAZ e SIDNEI FRANCISCO BRAZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1005743-49.2023.8.26.0363

Apelantes: Arbore Engenharia Ltda e Singulare Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Apelados: Laís Colombini Bráz, Roselaine Cristina Colombi Braz e Sidnei Francisco Braz

Comarca: 4ª Vara do Foro de Mogi Mirim

Magistrado(a): Adriana Barrea

Voto nº 6388

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM PARTE. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. CORRÉS QUE INTEGRAM CADEIA DE FORNECIMENTO E PERTENCEM AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL DEVIDA. CULPA DA ADQUIRENTE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS E CORRETAGEM. LEI Nº 13.786/2018, ART. 32-A. INTELIGÊNCIA DA SÚMULA 543 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Cuida-se de ação de rescisão contratual de compra e venda c/c indenização por danos materiais e morais promovida por Lais Colombi Braz, Sidnei Francisco Braz e Roselaine Cristina em face de Árbore Engenharia Ltda e singular Empreendimento Imobiliário SPE Ltda julgada procedente em parte pela r. sentença de fls. 464/469 para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar as rés, solidariamente, a restituírem aos autores a totalidade das parcelas pagas no importe de R\$ 21.535,56 com consectários legais.

Irresignadas, as rés interpuseram recurso de apelação às fls. 495/520, alegando, resumidamente, a ilegitimidade passiva da ré Árbore, uma vez que não participou da relação de compra e venda, figurando apenas como construtora do empreendimento.

No mérito, aduz que a não realização do financiamento imobiliário perante a Caixa Econômica da compra e venda do imóvel é de culpa exclusiva da autora (compradora), reprovada na etapa documental em virtude de restrição junto ao Serasa e Cadin, por haver pendências na Receita Federal e pelo comprometimento financeiro que haveria em caso de financiamento, razão pela qual alega ser devida a retenção de valores atinentes ao contrato. Ainda, aduz que os juros de mora devam ser contados do trânsito em julgado e não da data de citação, por se tratar de distrato de promessa de compra e venda. Por fim, defende que a cláusula de corretagem se mantém válida, devendo o valor a título de comissão ser retido.

Assim, pugna pela reforma da sentença para que seja retido o valor de 50% do total pago, bem como que os juros de mora sejam fixados do trânsito em julgado, que seja afastada a condenação das rés a devolução dos valores a título de corretagem e que os honorários advocatícios sejam fixados sobre o valor da condenação.

Recurso processado, eis que tempestivo e com preparo devidamente recolhido (fls. 549).

Houve contrarrazões (fls. 528/548).

É o relatório.

VOTO.

Ab initio, a relação jurídica travada entre as partes e que constitui o substrato do objeto da ação possui natureza consumerista, pois a autora apelada é destinatária final dos serviços prestados pelas rés, que o fazem de forma contínua e habitual no desenvolvimento de suas atividades, enquadrando-se perfeitamente nos conceitos de consumidor e fornecedor previstos, respectivamente, nos artigos 2º e 3º, do CDC.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela apelante Arbore Engenharia Ltda, eis que participou da cadeia de fornecimento de produtos e serviços em conjunto a outra apelada, Singulare Empreendimento

Imobiliário SPE-Ltda.

Isso porque a Arbore Engenharia Ltda foi a empresa responsável pelo Singular Empreendimento Imobiliário Spe Ltda, pertencendo ambas as empresas ao mesmo grupo econômico, realizando a venda em compra em conjunto (fls. 33/34, 43, 48, 94/95), não obstante figurar como promitente vendedora somente a sociedade de propósito específico.

Assim, sua legitimidade passiva decorre da responsabilidade solidária que possui em relação aos demais corréus, na forma dos arts. 7º, parágrafo único, 25, § 1º do CDC.

Em relação à rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel e a restituição pelo compromissário vendedor de quantias pagas pelo adquirente, a matéria é pacificada pelas Súmulas 1, 2 e 3 do E. TJSP, confira-se:

TJSP, Súmula 1: *“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.”*

TJSP, Súmula 2: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”*

TJSP, Súmula 3: *“Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.”*

A promessa de compra e venda do imóvel foi devidamente assinada por todas as partes que participaram da avença (fls. 85/88).

No referido instrumento constou de forma clara e expressa que a simulação de financiamento realizada no website da Caixa Econômica não contemplava previsão de restrições cadastrais de crédito, bem como seria possível que a instituição financeira não aprovasse o crédito do compromissário comprador no montante da simulação feita às fls. 112, consoante constou da cláusula 3.11 (fls. 71).

Ademais, no ANEXO IV (“Declaração das Condições Gerais para Análise de Crédito Bancário”), constou que eventuais restrições cadastrais em órgãos de proteção de crédito que impedissem o andamento do financiamento, bem como ausência de sua regularização em tempo hábil, configurariam inadimplemento do compromissário comprador, passível de notificação (fls. 62/64).

Nessa toada, uma vez que noticiada a reprovação do financiamento, a compromissária compradora Lais foi devidamente notificada pela apelante Singular Empreendimento acerca do prazo para apresentação de plano para pagamento dos valores de financiamento (fls. 143).

Nesse sentido, reputo que não houve falha na prestação de serviço da promitente vendedora, pois a alienação fiduciária como forma de pagamento do financiamento não se efetivou em virtude de pendências cadastrais da compromissária compradora, razão pela qual a resolução do contrato.

A avença foi firmada na vigência da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), a qual incluiu o art. 32-A na lei nº 6.766/79 com a seguinte redação:

“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.”

Comprovada a inadimplência da compradora relativamente à efetivação do financiamento como forma de pagamento, é perfeitamente possível a aplicação das disposições da Lei do Distrato para retenção de percentual à título de despesas administrativas e comissão de corretagem.

No entanto, não é possível a retenção em percentual sobre o valor atualizado do contrato, o que poderia alcançar quantia superior ao *quantum* pago pela compradora, ensejando prejuízo e vantagem excessiva ao consumidor.

Em casos semelhantes acerca da resilição de compra e venda de imóvel por culpa do adquirente, esta C. 6ª Câmara de Direito Privado tem proferido entendimento no sentido de retenção de 20% e restituição de 80% do valor pago, com o que se chega a um percentual razoável.

*“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. **RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DOS ADQUIRENTES.** PERCENTUA DE RETENÇÃO FIXADO EM 20% DOS VALORES PAGOS. DIMINUIÇÃO. INADMISSIBILIDADE. MONTANTE EQUILIBRADO E RAZOÁVEL PARA COMPENSAR PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. PRECEDENTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. Para a hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel motivada pela parte adquirente, **é razoável a fixação de devolução em***

montante equivalente a 80% dos valores pagos à parte vendadora. Precedentes desta Câmara.” (Apelação Cível nº 1024415-19.2021.8.26.0576, Relatora: Maria do Carmo Honório, 6ª Câmara de Direito; j. 25/03/2023) – destaques.

*“APELAÇÃO. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Insistência na devolução das arras pagas. Acolhimento parcial. Arras confirmatórias que constituem princípio de pagamento. **Resolução do contrato por iniciativa dos compradores, ora apelantes, diante da não obtenção de financiamento bancário. Arras com a mesma natureza do pagamento do principal. Impossibilidade de retenção pelo vendedor. Precedentes do E. STJ e desta Corte. Autorizada retenção de pequeno percentual pelos vendedores, ora apelados, na proporção de 20%, para custos com publicidade, administração do bem e gestão de equipe. Precedentes desta Corte. Recurso parcialmente provido para impor a devolução de 80% das arras pagas, autorizada a retenção de 20%.”** (Apelação Cível nº 1030138-39.2014.8.26.0002, Relatora: Ana Zomer, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2023) – destaques.*

Esse entendimento é sedimentado pela jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

STJ, Súmula 543: *“Na hipótese de resolução de contrato 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.”.*

Com isso, deverão ser retidos a título de despesas administrativas e de corretagem o correspondente a 20% da quantia efetivamente paga e comprovada nos autos, a ser feito em fase de liquidação de sentença.

Outrossim, *data máxima vênia* à Juíza *a quo*, nas “hipóteses de rescisão do compromisso de compra e venda por inadimplência dos promitentes compradores, os juros de mora relativos às parcelas pagas incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Precedentes” (Agravado Interno no Recurso Especial n. 1.355.223/MT, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma,

j.22/6/2020).

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DA AVENÇA. CULPA DOS ADQUIRENTES. RETENÇÃO DE 50% DAS PARCELAS PAGAS, CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO ARTIGO 67-A, § 5º, DA LEI N. 4.591/64, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018. CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. COMPROVADO REGISTRO NA MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO. PRECEDENTE. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA À LUZ DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SUCUMBÊNCIA EM MAIOR GRAU DOS AUTORES. RECURSO PROVIDO. 1. É válida a previsão contratual de retenção de 50% das parcelas pagas quando comprovada a constituição de patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64. Precedente desta Câmara. 2. **Termo inicial dos juros de mora sobre o montante a ser restituído que é o trânsito em julgado da sentença, tendo em vista a culpa exclusiva dos adquirentes pela rescisão, conforme jurisprudência do STJ.**” (Apelação Cível 1016796-31.2023.8.26.0006; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 16/02/2025) – meus destaques.*

“Agravado de Instrumento – Impugnação ao Cumprimento de Sentença- Não houve pronunciamento específico no acórdão quanto ao termo inicial dos juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído/compensado a título de parcelas pagas pelo comprador agravado. Assim, deve ser acolhido o agravo, para fins de que sejam refeitos os cálculos apresentados em juízo, tendo a data do trânsito em julgado da decisão condenatória, como termo inicial dos juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao agravado, sem que isso implique em ofensa à coisa julgada, pois a Corte Especial do C. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1740911/DF, firmou a tese de que “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”. – Decisão Reformada – Agravo Provido.” (Agravo de Instrumento 2057829-07.2020.8.26.0000; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 26/09/2024) – meus destaques.

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. Sentença de parcial procedência. Irresignação do autor. Lei do distrato que

*deve ser analisada sob o enfoque consumerista. Abusividade da cláusula penal. Observância que importaria no perdimento de praticamente todo o valor adimplido. Extrema desvantagem ao consumidor que deve ser afastada. Fixação no importe de 20% sobre os valores pagos que se mostra mais compatível com o caso e se coaduna ao parâmetro da 6ª Câmara de Direito Privado e do A. STJ. **JUROS DE MORA. Termo inicial para incidência dos juros de mora que se dá a partir do trânsito em julgado. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. Parte autora que sucumbiu minimamente e não deve responder pelas custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.***” (Apelação Cível 1004181-45.2023.8.26.0576; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 15/02/2024) – meus destaques.

Ante o exposto, **dou provimento em parte** ao recurso.

Face à sucumbência recíproca, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pelas partes para 12% sobre o valor atualizado do proveito econômico.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR