



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283125

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1176150-04.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ONE CACILDA BECKER EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., é apelado DANIEL ROBERTO DE SANTANA.

ACORDAM, em 3ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 25 de março de 2025

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº: 1176150-04.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível (3ª Vara Cível)

Apelante: One Cacilda Beker Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Apelado: Daniel Roberto de Santana

VOTO Nº 6217

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS.

I. CASO EM EXAME: Recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, declarando a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenando a ré a restituir, mediante correção monetária pelo índice IGP-M desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, 80% dos valores recebidos do autor no período de vigência do contrato. A sentença condenou as partes, em razão da sucumbência recíproca, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 15% do proveito econômico obtido. A apelante defende que a devolução de 80% dos valores pagos, corrigidos e com juros de mora, configura uma vantagem financeira indevida ao apelado, que descumpriu o contrato. Reclama, ademais, o afastamento da sucumbência recíproca, aduzindo que o apelado deu causa à ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em (i) verificar a correção do percentual de retenção dos valores pagos e (ii) a responsabilidade pelo custeio das verbas de sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR: A Lei nº 13.786/18 permite a retenção de até 50% dos valores pagos em contratos sob o regime de patrimônio de afetação, mas a jurisprudência sugere a aplicação de um percentual menor para evitar desvantagem excessiva ao consumidor. A sentença está em consonância com a jurisprudência desta 3ª Câmara, afigurando-se adequada a retenção de 20% dos valores pagos. A sentença deve condenar o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor, havendo previsão legal expressa no sentido de que, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas (CPC/15, arts. 85, “caput”, e 86, “caput”). Ainda que a apelante defenda que foi o apelado quem deu causa à demanda, tal alegação não afasta a regra legalmente insculpida e nem lhe autoriza furtar-se do ônus que lhe incumbe.

IV. DISPOSITIVO: Negaram provimento ao recurso, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pela apelante, que passarão a corresponder ao importe de 18% sobre o valor do proveito econômico obtido pela parte contrária, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/15, e da tese



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

definida no Tema Repetitivo 1.059/STJ.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 272/283) interposto por **One Cacilda Beker Empreendimento Imobiliário Spe Ltda** contra a r. sentença proferida às fls. 246/253, que, nos autos da ação de rescisão contratual ajuizada por **Daniel Roberto de Santana**, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial para o fim de *“declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, condenando a requerida a restituir, mediante correção monetária pelo índice IGP-M desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, 80% dos valores recebidos do autor no período de vigência do contrato.”*

Em razão da sucumbência recíproca, coube às partes arcarem com o pagamento das respectivas custas e despesas processuais, arbitrando-se honorários advocatícios em favor dos patronos da parte adversa, estes fixados em 15% do proveito econômico obtido.

Inconformada, a apelante sustenta que a Lei nº 13.786/2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária, deve ser aplicada ao caso concreto. Explica que a referida lei alterou a Lei nº 4.591/1964, acrescentando os artigos 35-A, 43-A e 67-A, que estabelecem as condições para a restituição das quantias pagas pelo adquirente, deduzidas a comissão de corretagem e a pena convencional de até 25% da quantia paga. Esclarece que, no caso de incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação, a pena pode ser de até 50% da quantia paga.

Informa que o empreendimento imobiliário em questão está submetido ao regime do patrimônio de afetação, conforme registrado no momento da incorporação. Defende que, aplicando-se a multa de 50% dos valores pagos, o valor a ser restituído ao apelado deve ser de R\$ 21.244,54, e não 80% como determinado na sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assegura que a aplicação do artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964, traz maior segurança jurídica às relações imobiliárias, evitando decisões subjetivas e divergentes.

Relata a apelante que a devolução de 80% dos valores pagos, corrigidos e com juros de mora, configura uma vantagem financeira indevida ao apelado, que descumpriu o contrato. Aponta que a manutenção da sentença resultaria em uma penalidade irrisória de 3,7% do valor do negócio, incentivando o rompimento contratual. Invoca o princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda), para sustentar que o contrato deve ser cumprido conforme pactuado.

Explana a apelante que, embora ambas as partes tenham sido vencedoras e derrotadas na demanda, foi o apelado quem deu causa à ação. Portanto, requer a condenação do apelado ao pagamento de honorários advocatícios aos patronos da apelante, tanto pela atuação em primeiro grau quanto pela atividade recursal.

Por fim, a apelante pede a reforma da sentença para que seja mantida a rescisão contratual conforme o artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964, com a devolução de 50% dos valores pagos. Alternativamente, requer a devolução de 70% dos valores pagos e a atribuição de honorários advocatícios aos advogados da apelante.

Recurso regularmente processado, com recolhimento do preparo recursal (fls. 284/285), respondido (fls. 289/300) e **com oposição expressa ao julgamento virtual** (fl. 304).

Os autos foram originalmente distribuídos à relatoria do Desembargador Viviani Nicolau e redistribuídos a este Relator em 06/12/2024, conforme certificado às fls. 302 e 306.

É, em síntese, o relatório.

Cuida-se de recurso interposto em ação de rescisão contratual, insurgindo-se a apelante contra a r. sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, declarando a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenando a apelante a restituir, mediante correção monetária pelo índice IGP-M



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, 80% dos valores recebidos do apelado no período de vigência do contrato. A sentença condenou as partes, em razão da sucumbência recíproca, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 15% do proveito econômico obtido.

A controvérsia recursal consiste em verificar (i) se é correto o percentual de retenção dos valores pagos previstos na sentença; (ii) a responsabilidade pelo custeio das verbas de sucumbência.

No que diz respeito ao percentual de retenção dos valores pagos, tem-se que a Lei n.º 13.786/18 (Lei do Distrato Imobiliário) alterou a Lei 4.594/64 para estabelecer, em seu art. 67-A, § 5º, que a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos.

Destarte, *“com o patrimônio afetado, o pagamento das parcelas pelos adquirentes não se mistura ao patrimônio da incorporadora, não podendo, por exemplo, fazer parte de massa falida, justamente porque esses valores serão utilizados para a conclusão da obra, assegurando a higidez financeira do empreendimento e garantindo a futura entrega das unidades aos compradores adimplentes. Ou seja, foi uma opção do legislador para proteger a coletividade dos adquirentes e o próprio cumprimento do contrato”* (STJ, 3ª Turma. AgInt no REsp n. 2.023.713/SP, rel. Min. Moura Ribeiro, jul. em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022).

Sucedede que, muito embora se aplique o citado dispositivo ao caso em comento, pois o contrato foi firmado já sob a vigência do novo diploma legal, deve ser ressaltada a possibilidade de revisão de cláusula que importe ao consumidor desvantagem excessiva, notadamente quando a interpretação literal da legislação acarrete situações de evidente discrepância.

Conforme apontado pelo Eminentíssimo Desembargador Donegá Morandini nos autos do recurso de apelação n. 1003889-58.2022.8.26.0006, *“Examinando-se a Lei n. 13.786/18 naquilo que ela trata da desistência ou rescisão por culpa do*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adquirente, em relação ao percentual de retenção, está previsto três situações completamente distintas: a) até 10% sobre o valor do contrato para os negócios submetidos à Lei n. 6.766/79; b) de até 25% dos valores solvidos, para os negócios envolvendo compra e venda de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária; c) até 50% da quantia paga, quando a incorporação imobiliária estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação. Injustificável, no entanto, a diversidade de tratamento emprestado pela Lei n. 13.786/18 para exatamente a mesma situação. Todas as hipóteses acima elencadas versam sobre aquisição de bens imóveis, impondo-se, via de consequência, a utilização do mesmo patamar de retenção, notadamente, a mesma base de cálculo do percentual. Essa manifesta incongruência legal de tratamento à hipótese fática idêntica não pode ser admitida. Na diretriz traçada pelo artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, havendo previsão legal diversa em relação ao percentual de retenção, exige-se a adoção daquela direção que melhor atende aos interesses dos consumidores, ou seja, na forma do artigo 67-A, inciso II, da Lei n. 4.591/1964, até 25% da quantia paga.” (TJSP; Apelação Cível 1003889-58.2022.8.26.0006; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2023; Data de Registro: 09/08/2023).

De igual modo, o Eminentíssimo Desembargador João Pazine Neto, também integrante desta C. 3ª Câmara, asseverou que “*embora se aplique ao caso o art. 32-A da Lei nº 6.766/79, alterado pela Lei nº 13.786/18, pois o contrato foi firmado já sob a vigência desse novo diploma legal, não é o caso de incidirem as penalidades dispostas no contrato (pág. 73), para o caso de rescisão por iniciativa do comprador, que devem ser mitigadas, considerada a incongruência do que foi disciplinado nesse novo diploma legal com o disposto no artigo 67-A, II, da Lei 4.591/64, introduzido igualmente pela Lei nº 13.786/18, na qual se prevê o limite da perda, nos casos de incorporação imobiliária, em favor da vendedora, do percentual de 25% da quantia paga, sem que se justifique que, na aquisição de mero terreno, essa penalidade incida sobre dez por cento do valor atualizado do contrato. Essa incongruência legislativa se caracteriza ainda mais em sua aplicação ao caso concreto e deve se equalizar pelo Judiciário.*” (TJSP; Apelação Cível 1019462-48.2022.8.26.0100; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2023; Data de Registro: 24/03/2023).

Assim, considerando que, neste ponto, a sentença recorrida encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Câmara, não há que se falar em reforma sob este aspecto.

Por fim, consigne-se que a sentença deve condenar o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor, havendo previsão legal expressa no sentido de que, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas (CPC/15, arts. 85, “caput”, e 86, “caput”). Trata-se de expressa previsão legal do que se entende por sucumbência, regra geral de distribuição dos custos da lide aplicável ao caso vertente.

Ainda que a imputação de responsabilidade pelo custeio das verbas sucumbenciais possa ser guiada pelo princípio da causalidade (CPC/15, art. 85, § 10), deve ser considerada a opção do legislador pela aplicação subsidiária e excepcional da regra, de modo que a responsabilidade acima referida deve ser observada, ordinariamente, pelo prisma da sucumbência.

Na forma da lei, aplica-se o princípio da causalidade apenas quando se observa a perda de objeto do litígio, o que não se observa no presente caso. E, ainda que defenda o recorrente que “foi a Apelada que deu causa a demanda”, tal alegação não afasta a regra legalmente insculpida e nem lhe autoriza furtar-se do ônus que lhe incumbe.

É dizer: *“Qualquer que seja a natureza principal da sentença – condenatória, declaratória ou constitutiva –, conterà sempre uma parcela de condenação, como efeito obrigatório da sucumbência. Nessa parte formará, portanto, um título executivo em favor do que ganhou a causa (autor ou réu, pouco importa). Adotou o Código, assim, o princípio da sucumbência, que consiste em atribuir à parte vencida na causa a responsabilidade por todos os gastos do processo. Assenta-se ele na ideia fundamental de que o processo não deve redundar em prejuízo da parte que tenha razão.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por isso mesmo, a responsabilidade financeira decorrente da sucumbência é objetiva e prescinde de qualquer culpa do litigante derrotado no pleito judiciário. Para sua incidência basta, portanto, o resultado negativo da solução da causa, em relação à parte.” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de direito processual civil, volume I 65ª ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 295, sem destaques no original).

Não se vislumbrando equívoco passível de correção, consignando-se as demais teses ventiladas são incompatíveis com a conclusão ratificada nesta sede, mantém-se a r. sentença pelos seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse, sentido a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (REsp 662.272-RS).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Ademais, incumbe salientar que se revela desnecessária a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, ficando majorados os honorários advocatícios sucumbenciais a serem suportados pela apelante, que passarão a corresponder ao importe de 18% sobre o valor do proveito econômico obtido pela parte contrária, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil e da tese definida no Tema Repetitivo 1.059/STJ.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator