



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305777

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050922-74.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante HM 47 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, são apelados GUSTAVO PEIXOTO SCARANO e MICHELE BALBINOT ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 45900

**APELANTE: HM 47 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA**

**APELADO: GUSTAVO PEIXOTO SCARANO e MICHELE
BALBINOT ALVES**

COMARCA: CAMPINAS

AÇÃO DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA

JUIZ SENTENCIANTE: DR. EDUARDO BIGOLIN

(VH)

EMENTA

APELAÇÃO — RECURSO DA RÉ — AÇÃO
DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA —
PROMESSA DE COMPRA E VENDA — SUBMISSÃO AO
REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO —
CONTRATO POSTERIOR À LEI DO DISTRATO —
APLICAÇÃO DAS NORMAS POSITIVADAS ACERCA
DA RESILIÇÃO UNILATERAL POR INICIATIVA DOS
PROMITENTES COMPRADORES — PERCENTUAL DE
RETENÇÃO FIXADO EM 50% — PREVISÃO LEGAL E
PRECEDENTE DESTA C. CÂMARA — R. SENTENÇA
PARCIALMENTE REFORMADA — RECURSO
PROVIDO

Considerando que o contrato foi celebrado na vigência da
Lei do Distrato e que o imóvel se submete ao regime de
patrimônio de afetação, aplica-se o percentual previsto em
lei para retenção das parcelas pagas na hipótese de resilição
unilateral por iniciativa dos promitentes compradores
(50%), nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei Federal n.
4.591/64. Precedente desta C. Câmara.

RECURSO DA RÉ PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r.
Sentença de fls. 420/426, cujo relatório se adota, que julgou
PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, a fim de

declarar resilido o contrato por iniciativa dos autores, condenar a ré a restituir os autores, em parcela única, 80% das parcelas pagas, excluídos os valores relativos ao ITBI e corretagem, com correção monetária desde os respectivos desembolsos e com juros moratórios desde o trânsito em julgado. Fixou sucumbência recíproca.

O d. Magistrado *a quo* identificou não haver inadimplemento por parte da incorporadora, de modo que a rescisão partiu por iniciativa dos promitentes compradores. Em função disso, os pedidos de devolução integral e de indenização por danos morais foram rejeitados. Restou apenas a aplicação de percentual retentivo, com exclusão de certas cifras claramente dispostas em contrato, de forma que acolheu parcialmente os pedidos dos autores.

A ré afirma, em síntese, que o contrato se submete à Lei do Distrato, de sorte que o percentual retentivo deve alcançar 50% (fls. 440/446).

Contrarrazões (fls. 389/396).

É a síntese do necessário.

O recurso da ré merece provimento.

Trata-se de ação desconstitutiva e condenatória fundada em *promessa de compra e venda de imóvel* (fls. 36/97). A unidade autônoma se encontra submetida ao regime de patrimônio de afetação

(fls. 131/197). Embora na inicial e em suas contrarrazões os autores tenham argumentado que o contrato se desfez por culpa da ré, **a ausência de inadimplemento não é mais objeto de discussão**, pois foi assentado na r. Sentença a absoluta inexistência de falha por parte da ré, capítulo que **não foi impugnado pelos autores pela via adequada** (recurso de apelação). Portanto, assume-se como premissa imutável que **a rescisão é unilateral e de iniciativa dos autores**.

A rescisão unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, promovida pelo promitente comprador, enseja, por si só, a necessidade de retenção de valores em favor da promitente vendedora, como forma de compensar os prejuízos decorrentes do descumprimento contratual. Trata-se de medida que visa preservar o equilíbrio econômico do ajuste, mitigando os danos causados pela desistência imotivada do adquirente.

Considerando que o contrato foi celebrado em 2022, aplica-se a Lei do Distrato (Lei Federal n. 13.786/2018), a qual dispõe expressamente sobre a matéria. Em especial, para as incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, a referida norma prevê **a retenção de até 50% dos valores pagos**, mecanismo que objetiva assegurar a devida reparação dos prejuízos suportados pela promitente vendedora (Lei Federal n. 4.591/64, art. 67-A, § 5º, com redação dada pela Lei do Distrato).

Esta C. Câmara adota o entendimento acima, que, a bem da verdade, decorre da literalidade da legislação em vigor. Não se está mais

sob a égide dos parâmetros construídos jurisprudencialmente, os quais eram aplicados aos contratos firmados **antes** da Lei do Distrato. Segue precedente ilustrativo:

Apelação. Direito civil e do consumidor. Compromisso de compra e venda de imóvel. Pretendida rescisão sob alegação de propaganda enganosa. Descabimento. Possibilidade de rescisão, mas por culpa do comprador. Hipótese em que a incorporadora pode reter 50% do valor pago. Juros a partir do trânsito em julgado (tema 1.002). 1. Ação julgada improcedente em primeira instância. 2. Recurso da autora parcialmente acolhido. 3. Alegação de propaganda enganosa. Circunstância não verificada. 4. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão do contrato motivada pelo comprador. 5. Cláusulas contratuais em conformidade com a Lei do Distrato. 6. **Recurso da autora parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada para condenar as rés a restituir à autora os valores que ela pagou, com dedução de 50% (cinquenta por cento) a título de indenização pela rescisão do negócio.** (TJSP; Apelação Cível 1008737-92.2024.8.26.0564; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

Advirto que a oposição infundada de embargos de declaração

será sancionada como manifestamente protelatória caso suscite mero inconformismo com o resultado (p. ex., o percentual de retenção).

Diante exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso interposto pela ré, a fim de consignar que a incorporadora deverá reter 50% das parcelas pagas, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei Federal n. 4.591/64. Majoro os honorários advocatícios devidos exclusivamente à ré para 15% do proveito econômico (diferença entre o valor atualizado da causa e o valor atualizado da condenação).

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora