



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309270

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004257-62.2024.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que são apelantes BEATRIZ DA SILVA JESUS e WILLIAN GEISON BORGES SOUZA, é apelado LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

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), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1004257-62.2024.8.26.0664

Comarca de Votuporanga (2ª Vara Cível)

Juiz: Rodrigo Ferreira Rocha

Apelantes: Beatriz da Silva Jesus e Willian Geison Borges Souza

Apelada: Lagoa Quente HJR Construtora e Incorporadora Ltda

Voto nº **7.837**

EMENTA

Apelação – Ação de rescisão contratual – Compra e venda de bem imóvel – Desistência dos compradores – Contrato firmado após a entrada em vigor da Lei do Distrato – Aplicação – Parcial procedência em primeiro grau – Recurso interposto pelos autores – Previsão aplicável em caso de patrimônio submetido ao regime de afetação – Limitação que não se confunde com imposição – Percentual de retenção reduzido conforme previsão legal e de forma razoável para indenizar a vendedora pelas despesas administrativas – Verbas sucumbenciais redistribuídas em razão da reforma da sentença – Recurso provido.

Trata-se de ação na qual os autores relatam ter firmado com a ré, em 20/02/2021, instrumento particular de promessa de compra e venda de cota imobiliária em regime de multipropriedade, tendo por objeto a aquisição de uma fração/cota da unidade autônoma apartamento 303, do bloco C, pavimento 4, com área total de 74,79m², no empreendimento Lagoa Eco Towers, pelo valor de R\$ 40.990,00. Afirmam ter efetuado o pagamento de R\$ 18.919,09, porém não possuem mais interesse em manter o negócio jurídico. Pleiteiam seja declarada a rescisão do contrato, e a ré condenada à restituição de 90% dos valores pagos.

A r. sentença (fls. 225/231) julgou parcialmente

procedentes os pedidos para rescindir o contrato firmado entre as partes, condenando a ré a devolver 50% do valor total pago, compreendido as parcelas e as arras, até o ajuizamento da ação, a serem apurados em cumprimento de sentença, devidamente corrigido pela tabela prática do TJSP desde a data de pagamento de cada uma das parcelas a ser restituída, e com juros de mora a contar do trânsito em julgado da decisão, sendo que os valores indicados a título de energia, água, IPTU, impostos e taxas poderão ser deduzidos do valor de 50% a ser ressarcido a contar da imissão na posse até a data da devolução do bem. Em razão da sucumbência, os autores foram condenados a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observado o benefício da gratuidade.

Apelação dos demandantes (fls. 245/252) alegando, em síntese, que o percentual de retenção determinado na sentença é abusivo, desrespeita o equilíbrio contratual e os princípios do Código de Defesa do Consumidor (art. 51, IV, do CDC). Sustentam que a previsão legal aplicável aos empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação não pode ser aplicável de maneira automática e indiscriminada. Apontam que não houve constituição em mora e nem o cancelamento do contrato, o que também não foi registrado na matrícula do imóvel, sendo inaplicável a previsão do art. 32-A da Lei do Distrato. Defendem que a jurisprudência atual fixa a retenção entre 10% e 25%, de acordo com os prejuízos reais demonstrados pela incorporadora. Buscam a reforma da sentença para reduzir a retenção de modo a fixá-lo em até 25%.

Não vieram contrarrazões (fls. 256).

Recurso tempestivo e sem preparo, por serem

os apelantes beneficiários da justiça gratuita (fls. 124).

É o relatório.

O contrato de compra e venda em questão foi firmado entre as partes em 20 de fevereiro de 2021 (fls. 44/79), sendo aplicável, portanto, a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), vigente desde 28/12/2018.

Por se tratar o imóvel em questão de empreendimento do setor hoteleiro, do tipo multipropriedade, é aplicável a Lei nº 4.591/64, cuja redação foi modificada pela Lei nº 13.786/2018.

Na referida lei, há previsão de retenção de até o limite de 50% dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime de patrimônio de afetação. Ou seja, é possível a fixação do percentual inferior a 50% (art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64).

Dito isso e consideradas as circunstâncias da causa, sobretudo os valores pagos pelos autores (R\$ 18.919,09), é justa a retenção pela ré de 25% do montante. Além de razoável e suficiente para ressarcir a demandada pelas despesas que teve e terá com a administração e venda do imóvel, evita o seu enriquecimento sem causa.

Sobre o valor a ser restituído devem incidir correção monetária desde a data de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado (Resp 1.740.911/DF, STJ), como acertadamente fixado na r. sentença.

Por fim, diante da reforma, deve ser reconhecida a sucumbência recíproca das partes (art. 86 do CPC), matéria que é de ordem pública, razão pela qual a conheço de ofício. A ré fica condenada a arcar com dois terços das despesas processuais e

com honorários advocatícios ao patrono dos autores, que fixo em 20% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC). Os autores, por sua vez, ficam condenados a arcar com um terço das despesas processuais e com honorários advocatícios ao patrono da ré, que fixo por equidade em R\$ 1.200,00, diante do baixo valor da parte do pedido do qual decaíram condenação (art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC), observado o benefício da gratuidade.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para reduzir o percentual de retenção dos valores para 25%, mantidas as demais determinações da r. sentença.

Diante da reforma, e em razão da sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), a ré fica condenada a arcar com dois terços das despesas processuais e com honorários advocatícios ao patrono dos autores, que fixo em 20% do valor da condenação (art. 85, § 2º, do CPC). Os autores, por sua vez, ficam condenados a arcar com um terço das despesas processuais e com honorários advocatícios ao patrono da ré, que fixo por equidade em R\$ 1.200,00, diante do baixo valor da parte do pedido do qual decaíram condenação (art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC), sendo que a exigência dos encargos de sucumbência somente se dará se ocorrer a hipótese de que trata o § 3º do artigo 98, do CPC, por serem beneficiários da gratuidade de justiça.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator