



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032557-14.2023.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JIANG KAI e DANIELA WANG LU, é apelado ISLÂNDIA INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1032557-14.2023.8.26.0003

Processo originário nº 1032557-14.2023.8.26.0003

Apelante: Jiang Kai e outro

Apelado: Islândia Incorporadora LTDA

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Laurence Mattos

Voto nº 11697

Ação de rescisão de contratos de compra e venda de dois imóveis – Desistência dos compradores – Cláusula penal – Abusividade não verificada – Contrato celebrado após a Lei 13.786/2018 – Empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação – Possibilidade de retenção de até cinquenta por cento da quantia paga – Disposição contratual em conformidade com o artigo 67-A, § 5ª, da Lei do Distrato – Desprovemento da apelação dos autores.

1. Versam os autos sobre **ação de rescisão** de compromisso de compra e venda de duas unidades residenciais, a pedido dos autores, que alegaram incapacidade financeira para manter os pagamentos das prestações.

A **sentença** (p. 509/513) julgou parcialmente procedente a demanda, apenas a fim de declarar rescindido o contrato. Mantida a retenção de cinquenta por cento dos valores desembolsados, além das arras.

Em razões de **apelação** (p. 531/568), os autores insistem que a cláusula é abusiva e que o parâmetro de retenção deve ser reduzido para dez ou vinte e cinco por cento, dadas as peculiaridades do caso.

Recurso tempestivo, preparado e sem oposição ao julgamento virtual.

Contrarrazões (p. 574/583).

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Os contratos foram celebrados em abril de 2022, após a entrada em vigor da Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), e a rescisão se deu por culpa dos autores, que confessam não terem mais condições de pagar as parcelas.

Esse é um direito potestativo do comprador, mesmo se inadimplente, nos termos da jurisprudência consolidada sobre o tema, cristalizada na Súmula 1 deste Tribunal: **“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”**.

Assim, os autores podem desistir do negócio jurídico, mediante indenização à parte contrária, vedada a perda de tudo o que foi pago por conta do preço, nos termos da orientação jurisprudencial sobre o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Por outro lado, não pode ser considerada abusiva a cláusula 10.1 (p. 346), que prevê, em caso de inadimplência ou culpa do comprador, retenção de cinquenta por cento da quantia paga. Isso porque, como já mencionado, o negócio foi celebrado após a entrada em vigor da Lei 13.786/18 e está comprovado que o empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de

afetação (Av. 2/240.857– p. 465/466).

Nesse contexto, tal disposição contratual, que busca impor uma pena pela rescisão por culpa do compromissário, bem como ressarcir o prejuízo daí decorrente, está de acordo com o artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 13.786/2018:

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

E as alegações recursais sobre necessidade de redução desse parâmetro não convencem, bem como são especiosos os cálculos apresentados, que somam o montante pago a título de corretagem ao das parcelas mensais.

A própria Lei do Distrato prevê a possibilidade de desconto cumulativo da integralidade da comissão de corretagem e da pena convencional em casos de desfazimento do contrato, mediante distrato ou resolução por inadimplemento (art. 67-A).

O Superior Tribunal de Justiça também firmou

entendimento no sentido de considerar válida a cláusula que transfere ao adquirente a obrigação de pagar a comissão de corretagem (ou intermediação imobiliária), exigindo-se apenas que esta obrigação seja clara, o que se verifica nos contratos em análise que, inclusive, destacam pagamentos a serem realizados diretamente a terceiros.

Assim, descabida a inclusão dos valores da corretagem para argumentar sobre a retenção do montante pela incorporadora. Ao contrário do que sustentam os autores, bem destacou o juízo singular que *“o preço de cada unidade, à época da celebração dos contratos, girava em torno de R\$ 435 mil; foram pagos, por contrato, aproximadamente R\$ 85 mil, dos quais devem ser retidos por volta de R\$ 42,5 mil, que não chegam a corresponder a 10% do total contratado, circunstância que afasta a abusividade sustentada pelos autores”* (p. 512).

Portanto, como bem decidido em primeiro grau, a cláusula de rescisão inserida no instrumento é válida, de modo que o desfazimento do negócio jurídico deve ser feito de acordo com o instrumento de contrato que as partes assinaram.

No mesmo sentido, precedente desta Câmara:

COMPRA E VENDA - Imóvel - Multipropriedade - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores - Sentença de procedência parcial - Apelo da ré - Desistência do contrato pelo compromissário comprador - Admissibilidade - Contrato celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/18 - Incorporação submetida a regime de patrimônio de afetação - Restituição da quantia paga pelo comprador

sujeita à regra específica do artigo 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64 - Apelação parcialmente provida (Ap. 1000522-72.2021.8.26.0584; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 19/12/2023).

3. Diante do exposto, **proponho o desprovemento da apelação**, majorando em dois pontos percentuais os honorários advocatícios arbitrados na sentença.

MÁRIO DACCACHE

Relator