



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000316752

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036978-13.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante/apelada RHAYANNE FAGGI, é apelado/apelante SUAPESAN SPE INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso da autora e deram provimento ao da ré, V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo nº 1036978-13.2023

Comarca: São Bernardo do Campo (3ª Vara Cível)

Apelantes: Rhayanne Faggi e Suapesan SPE Incorporação e Construção Ltda.

Apelados: os mesmos

Juiz: Frederico dos Santos Messias

Voto nº 23.526

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Rescisão – Culpa exclusiva do comprador – Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido, resolvendo o contrato firmado entre as partes e condenando a ré a restituir 80% dos valores pagos – Irresignação de ambas as partes – Não acolhimento do recurso da autora – Hipótese em que a responsabilidade pela obtenção de financiamento era do comprador, sendo exclusivamente sua a culpa pelo desfazimento do negócio em decorrência de sua não obtenção – Acolhimento do recurso da ré – Hipótese em que o empreendimento se submeteu ao regime de afetação, conforme expresso no contrato e averbado na matrícula do imóvel, de sorte que cabível a retenção de 50% do valor pago, nos termos do art. 67-A, par. 5º, da Lei n. 4.591/64 – Sentença reformada para determinar que a retenção seja de 50% do valor pago, incumbindo os ônus sucumbenciais integralmente à autora – Recurso da autora não provido e provido o da ré.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença a fls. 272/284, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente o pedido, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, retornando as partes ao estado anterior, e condenando a requerida a devolver à autora 80% do valor das parcelas efetivamente pagas. Arcam as partes cada qual com metade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% do valor da condenação.

A autora ajuizou ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com pleito de restituição de valores, alegando ter celebrado com a ré contrato de venda e compra de imóvel com previsão de entrega para março de 2023 e preço total de R\$347.800,00, mediante entrada de R\$14.167,50, taxa de corretagem

de R\$22.000,00, parcelas únicas de R\$20.302,50, R\$28.335,00 e R\$100,00, e financiamento de R\$284.895,00, dos quais pagou R\$82.294,68. Em junho de 2023, recebeu aviso informando que passara pela pré-análise de crédito realizada pela requerida e que deveria proceder ao financiamento junto ao Itaú. Ocorre que o financiamento não foi aprovado e a requerida propôs a rescisão com devolução de 50% do valor pago, excluída a taxa de corretagem, com o que não concorda. Pleiteia a rescisão contratual com devolução integral do valor pago e condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais em valor não inferior a R\$10.000,00.

Irresignadas, apelaram ambas as partes (fls. 309/321 e 326/342).

A autora, alegando não ser responsável pela recusa do financiamento, uma vez que apresentou à ré documentos para pré-análise de financiamento, que foi aprovado. Sustenta que a promessa de pré-aprovação funcionaria como cláusula contratual adicional, ressaltando cuidar-se de relação de consumo. Pleiteia seja declarada a responsabilidade da ré pela rescisão do contrato, com a devolução integral do valor pago, e a condenação ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$10.000,00.

A ré, sustentando ser da autora a responsabilidade pela não obtenção do financiamento, não tendo como garantir que este seria aprovado, de sorte que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da adquirente. Aduz prever a Lei do Distrato a restituição de 50% do valor pago, em se cuidando de empreendimento submetido ao regime de afetação, nos termos do art. 67-A, par. 5º, da Lei n. 4.591/64. Defende que a sucumbência foi em maior parte da autora, devendo esta arcar com os ônus sucumbenciais, nos termos do art. 86, par. único, do CPC. Pleiteia a reforma da r. sentença para que a retenção seja majorada para 50% dos valores pagos.

Recursos processados, tendo sido apresentadas contrarrazões apenas pela ré (fls. 351/361).

É o relatório.

A despeito dos argumentos da autora, consta da cláusula 4.4.2 incumbir ao comprador pleitear o financiamento do montante de R\$284.895,00, por ocasião da expedição do “Habite-se” (fls. 39), de sorte que não se encontra obrigada a ré a garantir a sua obtenção, assumindo o comprador o risco de não o obter. Tendo-se em conta que a desistência da venda e compra se deveu à falta do financiamento, a culpa é realmente exclusiva do comprador.

No tocante à alegação de que a ré teria realizado avaliação prévia da possibilidade de a autora obter financiamento, com resultado positivo, não apresentou a autora nenhuma prova de que teria ocorrido ou de que permitiria a desistência sem ônus em caso de não obtenção.

Quanto ao percentual de retenção do valor pago, respeitado o convencimento do MM. Juízo sentenciante, verifica-se que o empreendimento se submeteu ao regime de afetação, circunstância que restou expressa com destaque na cláusula 4.6.2.b do contrato em conjunto com a pena convencional de 50% da quantia paga (fls. 41) e consta do registro do imóvel sob a averbação n. 14, de 17/1/2020, na matrícula n. 100.068 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 251). Aplicam-se, destarte, as regras previstas nos arts. 31-A ao 31-F da Lei n. 4.591/64, incluindo o art. 67-A, I, par. 5º, com redação dada pela Lei n. 13.786/2018, que admite a retenção de até 50% da quantia paga.

Sobre o tema, anote-se o entendimento adotado pelo C. STJ:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no caso dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei

13.786/2018. 2. *Agravo interno a que se nega provimento.*” (AgInt no REsp 2055691 / SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA STJ, Data do Julgamento 05/06/2023).

Nesse sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“AÇÃO DECLARATÓRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Autor que pretende a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade. Presunção de vulnerabilidade não afastada pelos subsídios colhidos. Aplicabilidade da Lei nº 13.786/18. Contrato firmado após a promulgação do referido diploma legal. Autor que imputa culpa às rés-vendedoras pela não obtenção do financiamento bancário. Contrato expresso no sentido de ser obrigação do adquirente manter idoneidade financeira para possibilitar a obtenção de financiamento bancário. Requerente que, no caso concreto, não cumpriu com as obrigações contratuais, culminando no descumprimento do cronograma de pagamento estabelecido em contrato. Rescisão contratual operada por culpa do adquirente. Comissão de corretagem. Verba que não compõe o valor restituível. Discriminação contratual clara e objetiva acerca dos valores atinentes à comissão de corretagem, com cláusula de responsabilidade do consumidor em caso de rescisão contratual por sua culpa. Taxa de propaganda e publicidade. Retenção abusiva. Percentual de retenção que já engloba tais despesas, além de outras incididas com a venda, administração, multa por inadimplemento, etc. Retenção da taxa de propaganda e publicidade indevida. Percentual de retenção. Empreendimento sujeito a patrimônio de afetação. Aplicação do art. 67-A da Lei nº 13.786/18. Autor que adimpliu percentual pequeno em relação ao preço total do contrato. Caso concreto que permite a aplicação do percentual de retenção máximo previsto no art. 67-A da Lei nº 13.786/18. Restituição do saldo residual devida. Termo inicial dos juros de mora. Incidência a partir da citação. REsp Repetitivo nº 1.740.911/DF que regula contratos celebrados antes da vigência da Lei nº 13.786/18. Correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, pelo mesmo

índice previsto em contrato, conforme o art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64. Parcial procedência da ação. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.” (AP nº 1010520-31.2023.8.26.0152, Relatora: Mary Grün, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 28/08/2024).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA HOTELARIA – Incorporação imobiliária em regime de afetação - Ação de rescisão, com pleito de restituição dos valores pagos – Acolhimento parcial – Apelação da promitente-vendedora – Ainda que não haja evidência de descumprimento contratual da incorporadora, tem-se reconhecido, na jurisprudência, o direito do consumidor à rescisão da contratação e devolução parcial de valores integralizados - Empreendimento em regime de afetação – Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018, que permite a retenção de 50% das importâncias pagas – Cláusula contratual em destaque sobre este tema – Devolução feita de forma imediata e em parcela única, conforme súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo – Comissão de corretagem, com destaque no contrato – Observância do REsp 1.599.511.SP – Sentença alterada - Recurso provido, em parte.” (AP nº 1005493-92.2023.8.26.0079, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 06/08/2024).

No mesmo sentido:

“APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pelo compromissário comprador pleiteando a rescisão em razão de dificuldades financeiras. Procedência parcial em primeiro grau. Inconformismo de ambas as partes. LEI DE REGÊNCIA. Contrato firmado após o advento da Lei nº 13.786/18. Diálogo das fontes. Os parâmetros objetivos elencados pela Lei do Distrato devem ser aplicados levando-se em consideração elementos concretos da relação contratual, sopesando-se as diretrizes protetivas do consumidor, especialmente o art. 53 do CDC. Precedentes. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Inafastável, in casu, a incidência da cláusula contratual que, tratando

das consequências do desfazimento por culpa do comprador e tendo sido redigida de forma clara, expressa e inteligível, com rubrica do autor no rodapé de cada página, prevê a retenção da integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional de 50% da quantia até então paga a título de pagamento do preço, além de também informar, com o devido destaque, que se trata de empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, o que é atestado por meio da matrícula imobiliária. Percentual que atende ao limite do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964 (alterado pela Lei nº 13.786/2018, aplicável à hipótese). Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. NÃO PROVIDO O DO AUTOR.” (AP nº 1108824-90.2024.8.26.0100, Relatora: Rosângela Telles, Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 17/02/2025).

“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.” (AP nº 1016796-31.2023.8.26.0006, Relatora: Maria do Carmo Honório, Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 16/02/2025).

Por esses motivos, reforma-se em parte a r. sentença para condenar a vendedora à restituição de 50% dos valores pagos, em uma única vez, devidamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualizados e acrescidos de juros de mora, restando mantida quanto ao mais.

Ante o resultado do julgamento e tendo-se em conta que ambas as partes almejavam a rescisão, tem-se que a autora sucumbiu na maior parte do seu pedido – restituição integral e indenização –, de sorte que arca com a integralidade das custas, despesas processuais e honorários advocatícios majorados para 17% do valor da condenação, nos termos do art. 85, par. 11, do CPC.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso da autora e **DÁ-SE PROVIMENTO** ao da requerida, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator