



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335959

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1102987-54.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARILIA GESSY TADDEI SORRENTINO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MADRE DE DEUS DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 5339

Apelação nº 11029-87-54.2024.8.26.0100

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

Apelante: Marília Gessy Taddei Sorrentino (ré)

Apelada: Madre de Deus Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (autora)

Juiz(a) prolator(a): *Monica Di Stasi*

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018. RESCISÃO POR CULPA DA COMPRADORA. HIPÓTESE EM QUE A INCORPORADORA PODE RETER 50% DO VALOR PAGO, QUANDO SUBMETIDA AO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

1. Ação julgada procedente em primeira instância.
2. Recurso da ré (compradora) pretendendo que a retenção seja de no máximo 10% (dez por cento) dos valores pagos, não acolhido.
3. Rescisão por culpa da compradora. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), que prevê a retenção de 50% dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação.
4. Cláusulas contratuais em conformidade com referida lei. Aplicação do disposto no § 5º do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.768/2018.
5. Recurso da ré desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta pela ré contra a r. sentença de fls. 321/325, integrada pela r. decisão dos embargos de declaração de fls. 345, cujo relatório adoto, que julgou **procedente** ação de rescisão contratual (compromisso de compra e venda de imóvel de duas unidades autônomas), c.c. consignação de valores, estando a parte dispositiva de referida decisão, no que interessa ao julgamento do recurso, redigida nos seguintes termos:*

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por MADRE DE DEUS DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em face de MARÍLIA GESSY TADDEI SORRENTINO para: (a) declarar a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes; (b) condenar a ré a devolver à autora de 50% dos valores pagos. O montante deverá ser atualizado pela Tabela Prática do TJSP e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbente, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.”

Embargos de declaração foram parcialmente acolhidos nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por MADRE DE DEUS DIÁLOGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA em face de MARÍLIA GESSY TADDEI SORRENTINO para: (a) declarar a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes; (b) deferir o depósito judicial no valor de R\$9.752,74." (fls. 345).

Recorre a ré pedindo a reforma da r. sentença para que a retenção seja de no máximo 10% (dez por cento) dos valores pagos (fls. 355/372).

Contrarrazões a fls. 376/392.

Recurso tempestivo. Preparo dispensado porque tramita com *gratuidade judiciária*.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Encaminhamento do voto:

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. Do negócio objeto da demanda. Síntese da controvérsia:

2.1. Em 20.05.2023 a ré se comprometeu a adquirir da autora duas unidades imobiliárias em empreendimento que a demandada promoveu, pelo valor de R\$ 478.000,00 cada uma, já inclusa a comissão de corretagem (contratos de fls. 22/122), mas a partir do mês de *julho/2023* inadimpliu os contratos, o que motivou a autora (vendedora) a requerer a rescisão dos contratos e a condenação da demandada ao pagamento da multa contratual de *50% sobre os valores pagos* (fls. 1/13).

2.2. A ação foi julgada *procedente*, com o que não se conforma a ré, ***mas sem razão.***

3. Da culpa pela rescisão do contrato:

A ré confessa que inadimpliu o contrato (fls. 247), de

forma que foi ela quem deu causa à frustração do negócio, respondendo pelos prejuízos causados à vendedora.

Além disso, *ambas as litigantes pretendem a rescisão do contrato*, o que induz, nesta parte, *convergência de pretensões*, versando a controvérsia sobre as consequências financeiras da resolução contratual.

4. Consequências financeiras do inadimplemento da adquirente:

4.1. O primeiro ponto a ser considerado é que o contrato foi firmado já na vigência da Lei nº 13.786/18 (*Lei do Distrato*), e a autora pretende a retenção de 50% do pagamento efetuado pela ré.

4.2. Nesta perspectiva, a consequência do inadimplemento é que a ré responde pelos prejuízos causados à autora, e, em se tratando de *patrimônio de afetação*, que é o caso dos autos (fls. 226), deve ser observado o disposto no art. 67-A, § 5º, de referida norma, que assim dispõe:

"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."

Assim, considerando que foi a ré quem deu causa à resolução do negócio, deve ser considerada válida a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% (*cinquenta por cento*) do valor pago pela compromissária compradora.

5. *Precedentes:*

Oportuno destacar que em casos análogos assim já decidiram esta *Câmara e Tribunal*:

APELAÇÃO – Rescisão de contrato – Venda e compra de unidade habitacional - Desistência dos compradores – Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão do contrato e determinou a devolução de 80% dos valores pagos – Insurgência da ré – Cabimento – Contrato celebrado sob a égide da Lei do Distrato, que prevê a retenção de 50% dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação – Afetação devidamente averbada na matrícula do imóvel, e ainda vigente, diante da ausência de comprovação da quitação dos débitos financeiros assumidos pela incorporadora com o agendo financiador – Precedente do STJ - – Aplicação do disposto no §5º do artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.768/18 – Sentença reformada em parte, para reduzir o percentual de restituição para 50% dos valores pagos - RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1013364-98.2023.8.26.0007; Relator (a): **Miguel Brandi**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2025; Data de Registro: 19/02/2025).

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DISTRATO. Cláusula penal. Sentença que julgou o pedido procedente. Insurgência do réu. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. Retenção da vendedora de 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo comprador desistente. Percentual que deve ser mantido, pois está expressamente previsto na Lei 13.786/18 e se mostrou suficiente para reparar os danos à compromissária vendedora pelos custos operacionais decorrentes do contrato de compra e venda. Recurso provido

(TJSP; Apelação Cível 1006383-96.2022.8.26.0198; Relator (a): **Marcos Gozzo**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2025; Data de Registro: 10/02/2025).

6. *Em síntese*, impõe-se a preservação da r. sentença nos termos em que foi proferida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a suspensão da exigibilidade porque a recorrente é beneficiária da gratuidade judiciária (§ 3º do art. 98 do CPC).

PAULO ALONSO

Relator