



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349007

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002390-35.2022.8.26.0072, da Comarca de Bebedouro, em que é apelante ADÃO JOSÉ AMORIM, é apelado SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09766

APELAÇÃO Nº: 1002390-35.2022.8.26.0072

COMARCA: BEBEDOURO - 1ª VARA

APELANTE: ADÃO JOSÉ AMORIM

APELADA: SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

APELAÇÃO. Ação de resolução contratual com revisional de contrato c/c devolução de valores pagos. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Inconformismo da parte autora. Atraso na obra. Inexistência. Imóvel entregue dentro do prazo de tolerância previsto no contrato. Manutenção do percentual de retenção de 20% não violador dos direitos do consumidor (artigo 51, inciso II e IV, do Código de Defesa do Consumidor), Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Percentual razoável a indenizar o vendedor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de insurgência contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação principal e a reconvenção, *“Pelo exposto, julgo parcialmente procedente os pedidos para consolidar a rescisão e para condenar a ré na devolução, em parcela única, valor correspondente a 80% do montante atualizado pago pelo autor, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, com observância da Tabela Prática do TJSP e incidência de juros moratórios de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da condenação, com efetivação em sede de liquidação/cumprimento de sentença. Ficam consolidados os efeitos da tutela antecipada na forma especificada pela decisão de fls. 106/107. Arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, em consonância com a conjuntura de revelia.”* (fls. 141/145).

Recorre a parte autora alegando, em síntese, que deve lhe ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

restituído integralmente os valores pagos, uma vez que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da empresa ré, devido ao atraso na entrega do empreendimento. Ainda, defendeu a inversão da cláusula penal e a incidência de lucros cessantes em relação ao tempo de possível utilização do bem. Requereu a reforma da sentença para reconhecer a culpa exclusiva da ré na rescisão do contrato e condená-la na devolução integral dos valores pagos, bem como a multa penal prevista no contrato de maneira invertida (fls. 158/173).

Em juízo de admissibilidade verifica-se que o recurso é tempestivo, devidamente preparado (fls.238/239 e 253/254), devendo ser processado.

Não foram apresentadas as contrarrazões.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos julgada parcialmente procedente, cujo trecho do relatório da sentença peço vênia para transcrever a seguir:

“Vistos, etc. ADÃO JOSÉ AMORIM propôs ação de resolução contratual cumulada com revisional de contrato e concessão de tutela de urgência contra SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., alegando que adquiriu uma cota de multipropriedade no imóvel da requerida na forma especificada a fls. 2/3. A empresa ré entregou o empreendimento com 4 meses de atraso e o contrato foi elaborado unilateralmente, constando cláusulas abusivas que ensejaram o desequilíbrio contratual e o desrespeito ao consumidor, uma vez que a formalização do distrato impõe condições abusivas, tudo a ensejar o ajuizamento da presente ação para suspensão da exigibilidade das

parcelas vincendas, taxas condominiais e demais obrigações contratuais, vedação de inclusão em cadastro restritivo, arbitramento de multa diária em caso de inadimplemento, liberação da cota adquirida para comercialização e devolução integral dos valores pagos, na forma especificada a fls. 22/24. Foram anexados documentos com a petição inicial."

Não assiste razão ao apelante, devendo ser integralmente mantida a sentença de primeiro grau.

Ainda que não conste expressamente na fundamentação da sentença a questão envolvendo o alegado atraso na entrega do empreendimento, verifico que tal ponto em nada alteraria o desfecho da lide.

O autor alega que houve atraso de 04 (quatro) meses na entrega do empreendimento e, por este motivo, a rescisão do contrato se dá por culpa exclusiva da empresa ré. Afirmo, em sua exordial, que a obra deveria ter sido entregue em janeiro de 2021 e somente fora entregue em abril de 2021, caracterizando o atraso pelo prazo reclamado (quatro meses).

Analisando o contrato entabulado entre as partes, verifica-se que, realmente, o prazo para entrega do empreendimento era o mês de janeiro de 2021, sendo que a cláusula décima primeira previu que as obras se iniciariam no mês de janeiro de 2017 com prazo de 48 (quarenta e oito) meses para sua conclusão (fls.37), o que resulta no mês indicado pelo autor.

Contudo, o parágrafo primeiro da mesma cláusula fixa um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para a conclusão das obras.

Tal prazo também está previsto no artigo 43-A da lei 13.786/18, conhecida como a Lei dos Distratos Imobiliários.

In verbis:

"Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.”

Desta forma, uma vez reconhecido pelo autor que a obra foi entregue em abril de 2021, ou como ele mesmo destacou em vários momentos do recurso de apelação, com atraso de 04 (quatro) meses, tal prazo se encontra dentro o período de tolerância previsto em contrato e na legislação vigente, inexistindo, portanto, o atraso alegado.

A inexistência de culpa da empresa ré não impede que o autor possa pedir a rescisão do contrato, porém, neste caso a retenção de valores, como bem fundamentado em sentença é devida.

Com a impossibilidade de continuidade do negócio e com o pedido de resilição unilateral, é certo que as partes devem ser retornadas ao estado anterior ao da contratação, assegurando-se a indenização a parte prejudicada que não deu causa ao desfazimento.

O C. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento fixado no sentido de que a retenção do valor equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) é lícita, por ser montante adequado e suficiente a indenizar o construtor pelas despesas gerais e rompimento unilateral da avença:

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no

sentido de ser possível a rescisão do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido.”

(AgRg no AREsp 730.520/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 28/08/2015)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS E RESTITUIÇÃO DE VALORES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDISTRIBUIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. INDEVIDA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VENDEDORA.

- 1. Ação rescisão contratual c/c compensação por danos morais e restituição de valores.*
- 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.*
- 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.*
- 4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.*
- 5. Modificar a conclusão do Tribunal de origem implica reexame de fatos e provas.*
- 6. A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior é no sentido de que a revisão do quantitativo em que autor e réu decaíram do pedido para fins de aferição de sucumbência recíproca ou mínima implica reexame de matéria fático-probatório, incidindo a Súmula 7/STJ.*

Precedentes.

- 7. A jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de que as arras confirmatórias não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais, visto que servem como garantia do negócio e possuem característica de início de pagamento, razão pela qual não podem ser objeto de retenção na resolução contratual por inadimplemento do comprador. Precedentes.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8. *A jurisprudência do STJ se firmou no sentido de que deve prevalecer o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) de retenção na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por desistência do comprador, anterior à Lei 13.786/2018, por ser montante adequado e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato. Julgado da Segunda Seção.*

9. *Agravo interno não provido."*

(AgInt no AREsp 1934898/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2021, DJe 25/11/2021)

Desse modo, deve ser mantido o percentual fixado na sentença combatida, a título de retenção dos valores pagos pela parte ré, no percentual de 20% (vinte por cento), inexistindo qualquer abusividade no montante retido.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso do autor.

RODOLFO CÉSAR MILANO

Relator