



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000354894

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014217-71.2023.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que é apelante ROMINOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado RAFAEL ZIANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014217-71.2023.8.26.0019.

Apelante: **Rominor Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Apelado: **Rafael Ziani.**

Comarca: Americana - 4ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Fábio Rodrigues Fazuoli.**

V O T O Nº. 13575

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO PROPORCIONAL E FORMA DE DEVOLUÇÃO À VISTA OU PARCELADA. LEI 6.766/79.

1. Apelação contra sentença de parcial procedência à ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos por comprador de imóvel, determinando a rescisão do contrato e a devolução, em parcela única, dos valores pagos, com retenção de 10% (dez por cento).

2. A questão consiste em saber se é cabível a elevação do percentual de retenção para 20% (vinte por cento) dos valores pagos e o parcelamento da devolução em 12 (doze) mensalidades, ao invés de à vista.

3. Aplicável ao caso o art. 32-A da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018, por se tratar de contrato celebrado em 03 de abril de 2022.

4. Admitida a devolução dos valores em até 12 parcelas.

5. Retenção que comporta aumento, não para 20%, mas 15% (quinze por cento) dos valores pagos, a qual se afigura razoável e proporcional à remuneração das despesas administrativas e compatível com os limites legais e jurisprudenciais, sobretudo porque na apelação houve concordância em se tomar o valores pagos como base de cálculo da retenção.

6. Mantida a sucumbência recíproca e os honorários advocatícios fixados equitativamente (tema 1.059/STJ).

7. Recurso parcialmente provido.

1. Trata-se de apelação (fls. 187/196) interposta por **ROMINOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** contra a r. sentença de fls. 171/184, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de rescisão contratual e devolução de valores promovida por **RAFAEL ZIANI**, julgou parcialmente procedente a pretensão, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, nos termos do art. 487, I do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação ajuizada por Rafael Ziani em face de Rominor Empreendimentos Imobiliários S/A e Vila Romi Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., tornando definitiva a tutela antecipada, para o fim de (i) DECLARAR rescindido o contrato de compra e venda do imóvel havido entre as partes e (ii) CONDENAR a parte requerida a devolver ao requerente em parcela única os valores pagos por ele em decorrência do referido instrumento, após o desconto do correspondente a 10% do devido a título de compensação pelas despesas administrativas e de publicidade, bem como de tributos, vencidos e não pagos até a referida rescisão (14/08/2023) e encargos pela mora, se existentes, no valor de 1% ao mês. O respectivo saldo deverá ser corrigido monetariamente, nos termos da Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar da comunicação da rescisão (14/08/2023). Em razão da sucumbência recíproca, e na forma do art. 86 do CPC, CONDENO as partes, ativa e passiva, ao pagamento das custas e despesas processuais na proporção estimada da sucumbência delas, a saber, metade para cada qual do que foi dispendido, autorizando-se, desde logo, a compensação de eventuais parcelas pagas que tenham excedido do que lhe é de responsabilidade de cada uma. Em relação aos honorários de sucumbência, considerando que não foram realizadas diligências extraprocessuais, além do feito não se revestir de maior complexidade, fixo os honorários devido por ambas as partes no mínimo legal. Deste modo, na forma do caput c/c §2º do art. 85 do CPC, CONDENO as partes, ativa e passiva, cada qual a pagar honorários sucumbenciais ao patrono da parte contrária em R\$ 1.000,00 (um mil reais), arbitrados estes na forma do art. 85, §8º do Código de Processo Civil. A verba honorária deverá ser atualizada monetariamente a contar da publicação desta sentença e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado (§16).

Alega a apelante que o contrato previu a retenção de 20% - R\$ 94.437,91 - e a restituição parcelada em 12x se o termo de verificação de obra tiver sido expedido, ou 180 dias após a expedição, o que foi aceito pelo apelado, pelo que o Juízo não acertou ao determinar que apenas 10% sejam retidos, determinando, ainda, que o valor seja restituído à vista, sustentando que a jurisprudência tem permitido a retenção de até 25% e o art. 32-A da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei nº 18.786/2018, possibilita a devolução parcelada.

Apelação tempestiva, preparada (fls. 197/198 e 208) e com contrarrazões (fls. 201/206).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta *parcial* provimento.

Embora a apelante mencione que o contrato prevê a retenção de 20%, ***as cláusulas 2, 3 e 19 não mencionam expressamente esse percentual***, mas a natureza dos valores que serão descontados (fls. 24). Tanto é assim que, em sua contestação (fls. 67), a apelante pediu a aplicação do limite máximo legal (10% do valor do contrato) ou 25% dos valores pagos (o teto estabelecido pela jurisprudência do C. STJ).

Por sua vez, na inicial, o apelado requereu o ressarcimento mínimo de 80% (fls. 04/06 e 11) e a sentença deferiu devolução em percentual intermediário (90%).

O parcelamento em doze vezes ou cento e oitenta dias, ao seu turno, ***está expresso*** na cláusula 6 (fls. 99).

O enunciado sumular nº 543 do Superior Tribunal de Justiça e os enunciados paulistas foram editados antes da vigência da Lei dos Distratos (nº 18.786/2018), não se estendendo, então, ao contrato firmado entre as partes, que foi celebrado posteriormente à novel legislação (**03/04/2022**), a qual possui disposições diversas para a rescisão de iniciativa do adquirente, tal como no caso concreto.

De fato, o art. 32-A da Lei 6.766/79 assim dispõe:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, **atualizados** com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, **limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;**

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei. (g.n.).

Foram pagos R\$ 118.047,39 e resta um saldo devedor de R\$ 310.541,92 (fls. 106/107).

A corretagem foi de R\$ 23.609,47 (fls. 108/109) e informada na cláusula 3, alínea “c”, do contrato, mas sem destaque do valor (fls. 98), embora integrada ao preço.

Houve pagamento de seguro prestamista (fls. 110), pactuado na condição contratual “G” e na cláusula 21 (fls. 97 e 101).

Não houve recurso do apelado sobre a corretagem a ser retida pela apelante, tendo a matéria transitado em julgado.

Já a apelante não postulou a retenção do seguro prestamista, o recebimento de taxa de fruição ou modificação do termo inicial dos consectários legais em seu apelo, pelo que as matérias estão igualmente preclusas.

Quanto ao parcelamento dos valores, assiste razão à apelante, ***cabendo a devolução em doze parcelas em 12 meses a contar da formalização da rescisão***, dado que a previsão de entrega do imóvel foi de 24 meses, o que já se perfectibilizou em abril de 2024 (art. 32-A, §1º, da Lei 6.766/79).

Sobre a retenção, tendo a apelante rogado pela elevação dos 10% sentenciais para 20% dos valores pagos, e verificando-se que tanto na inicial como em réplica o apelado asseverou que a restituição mínima haveria de ser de 80% (fls. 162/163 e 165) – o que equivale aos 20% de retenção –, resta aferir, na situação em apreço, qual a proporção, entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), que melhor se adequa às nuances do caso.

A esse respeito, tem-se que ***a retenção em 15% (quinze por cento) é razoável e proporcional*** a remunerar a apelante pelos gastos administrativos com celebração, manutenção e encerramento contratual, sem enriquecê-la sem causa e, de igual forma, sem penalizar excessivamente o apelado.

Convém destacar que, apesar de a lei de regência prever que

o percentual de retenção deve incidir sobre o valor do contrato, ambas as partes expressamente anuíram com que a base de cálculo da retenção toma em consideração os valores pagos.

Inalterada substancialmente a sucumbência das partes, mas apenas 5% do percentual de retenção e a forma de pagamento, mantém-se a distribuição sucumbencial recíproca fixada na sentença em igualdade de proporções.

Fica igualmente mantida a verba honorária sucumbencial fixada por apreciação equitativa em R\$ 1.000,00 para o patrono de cada parte, não sendo caso de modificação da base de cálculo ou elevação, seja porque isso não foi postulado pelas partes em recurso, seja porque a tese firmada no tema repetitivo nº 1.059 do STJ delimita que a majoração dos honorários advocatícios só ocorrerá no desprovimento ou não conhecimento recursais.

3. Ante o exposto, *dá-se provimento parcial ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator