



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000355771

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004582-19.2023.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante EDGAR LAIME (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com observações. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1004582-19.2023.8.26.0358

Comarca: MIRASSOL – 2ª Vara

Juiz: André da Fonseca Tavares

Apelante: Edgar Laime

Apelado: Joacema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SINAL QUE INTEGRA O PREÇO DO IMÓVEL E ESTÁ SUJEITO AO MESMO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. NECESSIDADE DE ADOÇÃO DOS CRITÉRIOS DE CÁLCULO DE JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 14.905/2024. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM OBSERVAÇÕES. 1. Os elementos apresentados nos autos não permitem concluir que tenha havido descumprimento do contrato por parte da ré, mas, sim a desistência por intenção do comprador autor. 2. No que tange ao percentual de retenção, o C. Superior Tribunal de Justiça adotou a taxa de 25%. O valor correspondente ao sinal integra o preço do imóvel e, portanto, está sujeito ao mesmo percentual de retenção pela incorporadora. 3. A partir da entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu nova forma de cálculo dos juros legais e da correção monetária, deverão ser adotados os critérios de cálculo respectivos. 4. Diante do resultado deste julgamento, impõe-se repartir a responsabilidade pelo ônus da sucumbência.

Voto nº 59.194

Visto.

1. Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga proposta por EDGAR LAIME em face de JOACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente o pedido, apenas para declarar rescindido o contrato, condenando a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformado, apela o autor, sustentando que a rescisão do contrato ocorreu por culpa da ré, que deixou de entregar a cópia integral do contrato de promessa de compra e venda. Alega vulnerabilidade por ser boliviano que ingressou no Brasil há pouco tempo e estar na posição de consumidor. Assim, pede seja afastado o direito de retenção de qualquer quantia pela demandada.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente respondido. Há isenção de preparo.

É o relatório.

2. Segundo a petição inicial, em 30 de junho de 2021, o autor adquiriu um terreno no Loteamento Jardim Girassol I, Quadra 01, Lote 02, pelo valor de R\$ 110.000,00. Pagou apenas o valor de R\$ 3.000,00, uma vez que a ré deixou de entregar cópia do contrato. A demandada vendeu o terreno para outra pessoa, sem lhe restituir o valor que recebeu. Daí a propositura da presente ação.

Em sua defesa, a ré sustentou que as partes firmaram apenas a proposta de aquisição do terreno, tendo o autor efetuado o pagamento de uma entrada no valor de R\$ 1.276,00 e da primeira de cinco parcelas do sinal, no montante de R\$ 1.284,80. Ao contrário do que afirmou o demandante, o contrato de compra e venda jamais se formalizou. A

cláusula segunda da proposta previa a possibilidade de retenção dos valores pagos a título de indenização pelo descumprimento do contrato.

A r. sentença, concluindo que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva do autor, julgou parcialmente procedentes os pedidos.

A prova produzida ficou restrita à apresentação de documentos.

Primeiramente, verifica-se que se apresenta incontroversa que as partes firmaram proposta de compra do terreno, tendo o autor efetuado o pagamento de duas parcelas a título de sinal, que não foram restituídas após a rescisão do contrato.

No contexto dos autos, tem-se que não é verossímil a alegação de descumprimento contratual por parte da demandada por deixar de entregar ao autor cópia do contrato.

Isso porque o demandante juntou aos autos a proposta de aquisição de lote de terreno, ainda que incompleta (fls. 26/27); por outro lado, os documentos apresentados com a contestação e não impugnados em réplica, contêm a assinatura do demandante em todas as páginas do contrato completo (fls. 84/91), assim como na proposta de adesão ao seguro (fls. 98/100).

Nesse contexto, não é verossímil a alegação de que não teria recebido cópia do documento.

Além disso, na proposta consta expressamente que o contrato só seria apresentado para assinatura após a quitação integral das parcelas da entrada (fl. 87), o que não ocorreu.

E a alegação de que, para deixar de entregar cópia do contrato, a ré teria se aproveitado do fato de o autor ser boliviano e não compreender bem a língua portuguesa, não se sustenta. Não foi alegado qualquer vício de consentimento ou ilicitude na formalização do contrato.

Na verdade, o que se tem dos autos é que o autor se arrependeu da contratação.

Assim, não há fundamento suficientemente apto a ensejar culpa da demandada pela rescisão do contrato, sendo muito frágil o conjunto probatório.

Por outro lado, no que tange ao percentual de retenção, o C. Superior Tribunal de Justiça, por sua Segunda Seção, na oportunidade do julgamento do REsp nº 1.723.519/SP, definiu:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO.

1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o

contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ).

2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, 'nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão' (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019).

4. Recurso especial parcialmente provido.”

Destaca-se, por oportuno, o seguinte trecho extraído do corpo do voto da eminente Relatora:

“Assim, tenho que a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promissário comprador - percentual consolidado pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE - é adequada e suficiente para indenizar o construtor das despesas gerais e do rompimento unilateral do contrato, independentemente da ocupação da unidade imobiliária.

Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento.”.

Ademais, não se pode olvidar que a Lei nº 13.786/2018, ao promover alterações nas Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, trouxe inovação sobre o tema, com o objetivo de disciplinar questões específicas relacionadas ao desfazimento de contratos imobiliários referentes a unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária ou de loteamento, de modo que, em se tratando de contratos firmados após o início de sua vigência, suas regras devem ser observadas.

O artigo 67-A da Lei nº 4.591, de 1964, incluído pela referida Lei nº 13.786/2018, dispõe que:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.”

Desse modo, de acordo com a orientação da jurisprudência, a que adere esta Turma Julgadora, tem a incorporadora o direito de reter 25% dos valores pagos pelo comprador.

No caso em apreço, verifica-se que o contrato de promessa de venda e compra foi firmado em 30 de junho de 2021 (fls. 84/91), ou seja, após a vigência da Lei nº 13.786/2018, sendo, portanto, alcançado por suas disposições.

Ainda, o contrato dispõe (fls. 85/87):

*“O preço total à vista, certo e ajustado, sem a inclusão de juros é de 110.000,00 (cento e dez mil reais), pagos da seguinte forma:
a) R\$ 1.276,00 (um mil e duzentos e setenta e seis reais), a serem pagos em 1 parcela a título de Sinal, com vencimento em 03/07/2021;*

b) R\$ 6.424,00 (seis mil e quatrocentos e vinte e quatro reais), a serem pagos em 5 parcelas a título de Sinal de R\$ 1.284,80 (um mil e duzentos e oitenta e quatro reais e oitenta centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 29/08/2021;

c) R\$ 102.300,00 (cento e dois mil e trezentos reais) a serem pagos em 180 parcelas Mensais de R\$ 568,33 (quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 29/01/2022, corrigidos na forma contratual

[...]

DO CANCELAMENTO OU ARREPENDIMENTO

2.3 – Em qualquer uma das hipóteses acima, a VENDEDORA retomará incondicionalmente a posse do terreno, retendo o valor que tiver sido pago de entrada (Arras Confirmatórias), a título de indenização por perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio.”

Com efeito, verifica-se que do texto consta, de forma expressa, que as partes convencionaram o pagamento da quantia de R\$ 7.700,00 a título de sinal. A clareza e a precisão da linguagem não possibilitam qualquer dúvida de entendimento, ficando suficientemente esclarecido que a quantia integra o preço da aquisição do imóvel.

Consequentemente, trata-se de sinal/arras de caráter confirmatório, e, portanto, incide sobre o valor do sinal o mesmo percentual de retenção permitido à ré, qual seja, 25%.

Por fim, considerando a entrada em vigor da Lei 14.905/2024, que introduziu modificações no Código Civil, faz-se necessário formular disciplina a respeito dos juros de mora e da correção monetária, mediante aplicação do direito intertemporal.

A respeito do tema, mostra-se possível a adoção do mesmo entendimento firmado pelo C. Superior Tribunal de Justiça a respeito dos juros, quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, na linha de que a nova lei tem incidência imediata e deve ser aplicada de ofício (REsp 1.112.746/DF, Tema 176).

Cuida-se de matéria de ordem pública e de natureza processual (CPC, artigo 322, § 1º), de modo que deve ser observado o regime da lei anterior até o início da vigência da nova lei, passando a ser aplicado, a partir daí, o novo regime, em conformidade com o que

estabelece o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, entendimento esse que também é agasalhado pelo C. Supremo Tribunal Federal, segundo princípio *tempus regit actum* (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem de forma continuada, renovando-se a pretensão a cada mês, a incidência da nova lei se dá a partir da respectiva entrada em vigor, alcançando as situações jurídicas pendentes. Portanto, não se caracteriza ofensa à coisa julgada material, pois o título judicial é preservado.

Assim, a metodologia de cálculo da taxa legal deverá observar as normas do Conselho Monetário Nacional e divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme determina o artigo 406, § 2º, do Código Civil, a partir da entrada em vigor da nova lei (Lei 14.905/2024), na forma de seu artigo 5º: a partir de 1º/07/2024 (inciso I) ou 30/08/2024 (inciso II).

No tocante à correção monetária, no caso, por inexistir previsão legal específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (Código Civil, artigo 389, parágrafo único), conforme determina a mencionada Lei 14.905/2024.

Enfim, comporta parcial acolhimento o inconformismo, para a finalidade de se condenar a ré à restituição de 75% dos valores comprovadamente pagos pelo demandante, com a observação a respeito da disciplina da correção monetária e dos juros de mora, nos termos da fundamentação.

Diante desse resultado, caberá à ré o pagamento de 75% das despesas processuais e dos honorários advocatícios, ora fixados em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

R\$ 1.500,00 com base no artigo 85, § 8º do Código de Processo Civil, cabendo ao autor arcar com o percentual restante. Prevalece, naturalmente a ressalva da inexigibilidade decorrente da gratuidade judicial concedida ao demandante.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou parcial provimento ao recurso, com observações.

ANTONIO RIGOLIN
Relator