



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367394

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089310-88.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado FLÁVIO HENRIQUE TAVARES ZANARDI.

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 ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 28.107

APELAÇÃO Nº: 1089310-88.2023.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DO JABAQUARA - 2ª VARA CÍVEL

JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. ALESSANDRA LAPERUTA NASCIMENTO ALVES DE MOURA

APELANTE: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELADO: FLÁVIO HENRIQUE TAVARES ZANARDI

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR ATO VOLUNTÁRIA DO PROMITENTE COMPRADOR, SEM CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. PARCIAL PROCEDÊNCIA.

I. Caso em Exame

Promitente compradora ajuizou ação contra a promitente vendedora SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda., buscando a rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel, com restituição de 75% do valor pago, excluía a taxa de corretagem. A sentença de primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido, determinando a restituição em parcela única, com correção monetária e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar o percentual de retenção dos valores pagos pelo comprador, considerando a cláusula contratual que prevê retenção de 50% de forma parcelada, versus a decisão judicial de restituição de 75% em parcela única.

III. Razões de Decidir

3. A relação jurídica contratual entre as partes é incontroversa, com pedido de distrato realizado pelo comprador sem culpa da vendedora. 4. A jurisprudência e a legislação aplicável permitem a retenção de parte dos valores pagos, limitando a multa compensatória a 25% dos valores pagos, conforme a Lei n.º 4.591/1964 e a Súmula 543 do STJ.

IV. Dispositivo e Tese

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados em grau recursal (art. 85, § 11, CPC).

6. Apelação não provida.

A r. sentença de fls. 302/307, julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados por *Flávio Henrique Tavares Zanardi* contra *SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, devendo a ré restituir ao autor o equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) do montante desembolsado por ele, excluía a taxa de corretagem, nos moldes da fundamentação de referida sentença, em uma única parcela; incidindo correção monetária desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo

E. TJSP e, ante a não comprovação de culpa da ré, os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença e, ante à sucumbência, devendo a ré arcar com o pagamento das custas, despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono do autor, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação atualizado.

Inconformado, **apela a ré SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (fls. 310/325), buscando a reforma da r. sentença. Tece considerações a respeito dos fatos e do andamento processual. Apega-se aos argumentos lançados na contestação então apresentada por referida. Trata do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Imobiliária pactuado entre as partes, pertinente ao empreendimento Olímpia Park Resort, em 05/07/2019, referente à fração imobiliária, cota den. 09, ap. 1610 da torre “B”, para pagamento em 92 (noventa e duas) parcelas, sendo que foram pagas 36 (trinta e seis) parcelas, totalizando o montante de R\$ 49.129,61 (quarenta e nove mil, cento e vinte e nove reais e sessenta e um centavos), com solicitação de distrato em 23/01/23. Menciona que a rescisão do contrato se deu por iniciativa da parte autora. Alega ausência de vício de consentimento da parte autora e discorre acerca da autonomia da vontade. Ventila o princípio da boa-fé objetiva contratual. Volta-se em relação à restituição em 75% (setenta e cinco por cento) dos valores que lhes foram pagos a título de parcelas, em uma única vez, quando no contrato prevê a restituição de 50% (cinquenta por cento) de forma parcelada. Discorre a respeito. Reclama a validade da cláusula de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos e restituição em parcelas. Pede prequestionamento. Requer a reforma da sentença, nos termos que aduz. Postula o provimento do apelo.

Foram apresentadas contrarrazões pelo autor Flávio Henrique Tavares Zanardi (fls. 331/344). Postula o não provimento do apelo.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade recursal.

Relatado o supramencionado, o apelo não encontra guarida.

Pois bem.

Para além de fato incontroverso, encontra-se demonstrada nos autos a relação jurídica contratual entre as partes, decorrente do **Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Mobiliária no Regime de Multipropriedade** (fls. 21/42), referente ao imóvel especificado em referido, figurando, de um lado, como **promitente comprador o autor Flávio Henrique Tavares Zanardi** e, de outro, como **promitente vendedora a ré SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.**

Também se encontra não só como fato incontroverso, mas também demonstrado, que em 23/01/2023 o autor, ou seja, **o promitente comprador, realizou o pedido de distrato à parte ré**, ou seja, à promitente vendedora, **sem culpa desta, mas por mero ato voluntário daquele.**

Sendo assim, deve ser ressaltado o direito da vendedora de reter para si determinadas parcelas a título de perdas e danos, tal como fixado na sentença apelada.

A insurgência recursal, cinge-se ao percentual de retenção pela promitente vendedora ré ou de restituição de valores ao promitente comprador autor, como se preferir, dependendo do ângulo que se analise a questão.

A sentença apelada fixou a restituição em favor do promitente

comprador autor em 75% (setenta e cinco por cento), em parcela única. Lado outro, aduz a promitente vendedora ré que tal percentual se dê na ordem de 50% (cinquenta por cento), de forma parcelada, apegando-se ao disposto na cláusula 9ª, § 2º do contrato.

Dito isso, **nos limites da devolutividade recursal, o apelo não encontra guarida.**

Nesse sentido, importante ressaltar que os compradores têm direito de rescindir o contrato e verem restituídas as parcelas pagas, ficando autorizada a retenção pela vendedora de parte do valor para despesas administrativas suportadas por referida, conforme a **Súmula 1 do E. TJSP, aplicado ao Direito Privado**, que estabelece:

“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”

Não bastasse, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, traz o entendimento sedimentado na **Súmula 543**, no sentido de que: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”* (destaque efetuado).

É o que se encontra refletido na **Súmula 2 do E. TJSP**: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para aquisição”*.

Nesse contexto, atento ao caso específico, **correta a retenção** fixada pela MM. Juíza *a quo* **a título da multa compensatória em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos pelo promissário comprador autor ou, com resolução idêntica, a devolução pela promitente vendedora ao promitente comprador, do valor correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) de tais valores** o que se mostra suficiente para restituir as partes a situação anterior (*status quo ante*), compensando-se eventuais prejuízos suportados pelos alienantes com o desfazimento prematuro do negócio, além da privação da disponibilidade sobre o terreno.

Para que não se alegue omissão, bem como se evitem elucubrações pela parte, o contrato entre as partes foi pactuado em 05/07/2019 (fls. 41), portanto, na vigência da Lei n.º **13.786/2018** (Altera as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano).

Ocorre que, no caso, sequer há demonstração clara, robusta e

convincente quanto à eventual existência do patrimônio de afetação. Todavia, ainda que se trate de contrato firmado sob vigência de referida Lei, no que toca à cláusula penal incidente na rescisão ou resolução por culpa do compromissário comprador, referida não é de livre estipulação, **limitando-se ao teto de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga, nos termos do inciso II, artigo 67-A, da Lei n.º 4.591/1964**, salvo quando a incorporação se encontra submetida ao regime do patrimônio de afetação, cuja limitação passa a ser possível de cogitar, aqui em tese, em até 50% (cinquenta por cento), nos termos do artigo 67-A, § 5º, da Lei n.º 4.591/1964.

Não há nos autos, frise-se, de forma robusta, objetiva e efetiva da eventual constituição formal, regular de patrimônio de afetação, cuja informação se dá por meio de inserção no registro da incorporação imobiliária, diretamente no Oficial de Registro de Imóveis pertinente impondo-se a realização da averbação na matrícula do imóvel.

Tal prova é daquela que estava plenamente ao alcance da apelante produzir, bastando para tanto que tivesse se dignado a juntar antes de proferida a sentença, da certidão completa e atualizada da matrícula do imóvel e respectiva averbação, inclusive como se extrai do Item 218, Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Diante disso, não à toa, aliás, correta a sentença apelada ao declarar a rescisão do contrato, com condenação da apelante à restituição à apelada da quantia correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) de tudo quanto pagou pelo empreendimento, de uma só vez, mais consectários legais.

Aliás, a jurisprudência desta C. 25ª Câmara de Direito Privado, conforme v. Acórdão da relatoria do insigne Des. Hugo Crepaldi:

*APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – **Mesmo em se tratando de contratos firmados sob a égide da Lei nº 13.786/18, a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça tem permitido a revisão dos valores a serem retidos quando houver desvantagem exagerada ou perda integral das quantias pagas pelo consumidor, à luz do art. 51, § 1º, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor – Até porque, leitura atenta do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, revela o estabelecimento de um teto para a multa ("até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga"), e não de um piso ou limite único** – Para a sua justeza o contrato deveria prever a redução proporcional da multa conforme se avança no percentual adimplido do preço – Não o fazendo espontaneamente, **é plenamente possível ao juiz reduzi-la equitativamente, conforme dispõe o art. 413 do Código Civil,***

do qual se extraem as regras gerais acerca das cláusulas penais – Percentual de retenção fixado em 25% pelo Juízo "a quo" que se mostra em consonância com as balizas da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Consoante entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recurso repetitivo (REsp nº 1.599.511/SP), é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem, o que não se verifica na hipótese vertente – Negado provimento. (TJSP; Apelação Cível 1011623-67.2023.8.26.0348; **Relator (a): Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2024; Data de Registro: 28/06/2024) - destaques.

Também a respeito, a jurisprudência deste E. TJSP:

“Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada por ambas as partes. Recurso da ré. Resilição por iniciativa do compromissário comprador. Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Percentual de retenção corretamente fixado nos termos da lei de regência em 25%. Precedentes. Recurso do autor. Ônus da sucumbência que devem ser suportados exclusivamente pelo réu, porque bem caracterizada a hipótese prevista no artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO DE RÉ DESPROVIDO E DO AUTOR PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1004534-68.2022.8.26.0011;**Relator**

a): Mourão Neto; Órgão Julgador: **35ª
Câmara de Direito Privado;** Foro Regional
XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro:
31/10/2023) – destaques.

Ora, neste caso específico, tenho que a r. sentença não merece nenhum reparo, visto que analisou corretamente as circunstâncias do caso concreto e a jurisprudência a ser aplicada, não resultando qualquer mácula à mitigação da força vinculativa dos contratos (“*pacta sunt servanda*”) até por conta da onerosidade excessiva em desfavor do promitente comprador.

Em relação ao prequestionamento, a sentença bem como o supramencionado encontram-se em consonância com as disposições constitucionais e infraconstitucionais aplicáveis à espécie.

Dessa forma, **a sentença deve ser mantida, nos termos em que proferida, mais pelo aqui expendido.**

Mantida a sentença e, tanto mais diante do trabalho adicional em grau recursal com a apresentação de contrarrazões, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios em 2% (dois por cento), passando para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

JOÃO ANTUNES
Relator