



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371779

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021701-81.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante HESA 139 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados MARCIA APARECIDA ARDACHNILZOFF e GERSON ANTONIO ARDACHNILZOFF.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39361

Apelação nº 1021701-81.2023.8.26.0361

Comarca: Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível

Apelante: Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Gerson Antônio Ardachnilzoff e Márcia Aparecida Ardachnilzoff

Juiz 1ª Inst.: Dr. Domingos Parra Neto

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. EMPREENDIMENTO SUBMETIDO A REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA PENAL. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar rescindido o compromisso de compra e venda e condenar a ré a restituir, em parcela única, o equivalente a 80% dos valores pagos pelos autores.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a extinção do processo por falta de interesse de agir dos autores, devido à expropriação extrajudicial do imóvel, nos termos do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97; (ii) a possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos pelos autores (art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64).

III. Razões de Decidir

3. A inércia da ré em adotar as providências administrativas necessárias para formalizar o distrato ofertado aos consumidores impede a expropriação extrajudicial do imóvel, com posterior adjudicação do bem pela vendedora, em observância ao princípio da vedação do comportamento contraditório (venire contra factum proprium).

4. A retenção de 50% dos valores pagos é admitida no caso concreto, por se tratar de empreendimento submetido a regime de patrimônio de afetação (art. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64). A restituição deve ser efetuada em parcela única pela vendedora, corrigida monetariamente desde os respectivos desembolsos e acrescida de juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A retenção de 50% dos valores pagos é válida em regime de patrimônio de afetação. 2. A restituição deve ser realizada em parcela única, nos termos das Súmulas 543 do STJ e 2 do TJSP.

Legislação Citada:

Lei nº 9.514/97, art. 27, § 5º; Lei nº 4.591/64, arts. 31-A a 31-F, 67-A, § 5º; CPC, arts. 373, II, 85, §§ 2º, 8º, 11, 86, caput, 322, § 1º, 1.026, § 2º; CC/2002, arts. 389, 406; Lei nº 14.905/2024.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.987.552/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 27.06.2022; STJ, AgInt nos EDcl no REsp nº 1.882.426/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 20.06.2022; STJ, REsp nº 1.740.911/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 14.08.2019.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **HESA 139 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** contra a r. sentença de fls. 266/270 que, nos autos da ação de resilição contratual com pedido de restituição de valores promovida por **GERSON ANTÔNIO ARDACHNILZOFF e MÁRCIA APARECIDA ARDACHNILZOFF**, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar rescindido o compromisso de compra e venda e condenar a ré a restituir, em parcela única, o equivalente a 80% dos valores pagos pelos autores, corrigidos monetariamente a partir dos respectivos desembolsos e acrescidos de juros moratórios contados da citação.

Em razão da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais arbitrados, por equidade, em R\$ 1.000,00.

Irresignada, apela a ré (fls. 273/295), requerendo, em preliminar, a extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir dos autores, tendo em vista a expropriação extrajudicial do imóvel, de acordo com o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97.

No mérito, sustenta, em síntese, que diante do inadimplemento dos autores e da ausência de purgação da mora no prazo legal, o imóvel foi levado a leilão extrajudicial, que restaram infrutíferos, e posteriormente adjudicado pela vendedora, com outorga de quitação recíproca entre as partes, o que afasta a possibilidade de devolução de qualquer quantia. Requer, subsidiariamente, que eventual restituição seja limitada a 50% do valor pago pelos autores, além de se insurgir em relação ao termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios.

Recurso processado, com contrarrazões dos autores (fls. 301/306).

É o relatório, passo ao voto.

I -- A preliminar de extinção de processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir dos autores integra o mérito da demanda e será apreciada em conjunto com as demais teses suscitadas pela recorrente.

II -- Trata-se de ação de resilição contratual com pedido de restituição de valores promovida por **Gerson Antônio Ardachnilzoff e Márcia Aparecida Ardachnilzoff** contra **Hesa 139 Investimentos Imobiliários Ltda.**, tendo por objeto o compromisso de compra e venda da unidade autônoma de nº 64, da Torre 3, do empreendimento denominado “Condomínio Helbor Paseo Patteo Mogilar”, no valor de R\$ 598.950,00, celebrado em 16/07/2020 (fls. 32/55).

Segundo consta da petição inicial, os autores efetuaram o pagamento da entrada de R\$ 17.500,00, sendo R\$ 10.000,00, na data da assinatura do contrato, e 3 (três) parcelas mensais e consecutivas de R\$

2.500,00, mas deixaram de pagar as parcelas subsequentes, em razão de dificuldades financeiras.

Aduzem que foram notificados pela ré sobre a rescisão do contrato e a celebração de distrato, com retenção de 50% dos valores pagos (fls. 108/109), mas que não houve a restituição de qualquer quantia na esfera administrativa.

De acordo com a notificação mencionada, os autores deveriam atender a convocação que seria enviada por e-mail para formalização do distrato, o que jamais ocorreu, por culpa exclusiva da recorrente (art. 373, II, do CPC).

Nessas condições, não era mesmo possível a expropriação extrajudicial do imóvel, de acordo com a sistemática prevista na Lei nº 9.514/97, vez que os autores aguardavam as providências administrativas necessárias para a celebração do distrato, nos termos ofertados pela própria recorrente.

Os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como da vedação do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), impedem que a vendedora, após praticar atos em determinado sentido, que criaram uma aparência de estabilidade da relação jurídica, venha adotar atos na direção oposta e quebre a confiança da parte contrária:

“A expressão *venire contra factum proprium*, que poderia ser vertida para o vernáculo em tradução que se apresentaria em algo do tipo “vir contra seus próprios atos”, ou, “comportar-se contra seus próprios atos”, pode ser apontada, em uma primeira aproximação, como sendo abrangente das hipóteses nas quais uma mesma pessoa, em momentos distintos, adota dois comportamentos, sendo que o segundo [*venire*] deles surpreende o outro sujeito, por ser completamente diferente daquilo que se poderia razoavelmente esperar,

em virtude do primeiro [*factum proprium*]” (Aldemiro Rezende Dantas Júnior, *Teoria dos Atos Próprios no Princípio da Boa-fé*, Ed. Juruá, 2007, p. 291).

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald esclarecem que o *venire* se insere na “teoria dos atos próprios”, segundo a qual se entende que a ninguém é lícito fazer valer um direito em contradição com a sua anterior conduta interpretada objetivamente (**Curso de Direito Civil, v. 4, 8ª ed., Ed. Jus Podivm, 2018, p. 206**).

No caso concreto, a conduta processual adotada pela vendedora quebrou a expectativa gerada nos promitentes compradores, que aguardavam a celebração do distrato, com restituição de 50% dos valores pagos, e foram surpreendidos com a adjudicação do imóvel pela vendedora, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/97 (fls. 229/240).

Assim, em se tratando de incorporação imobiliária submetida ao regime de patrimônio de afetação (art. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64), conforme expressamente disposto no contrato (item 6 - fl. 37), inexistiu abusividade na previsão de retenção de 50% dos valores pagos (cláusula 16.3, “b” - fls. 48/49), em observância ao disposto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/18:

“§ 5º 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.”

É esse o entendimento adotado por este E.
Tribunal de Justiça em casos análogos:

“APELAÇÕES. Ação de restituição de valores pagos, por rescisão contratual extrajudicial. Compromisso de compra e venda de imóvel (unidade condominial). Sentença de parcial procedência. APLICABILIDADE DA LEI 13.786/18. Contrato celebrado após a vigência da Lei (28 de dezembro de 2018). PROMITENTES-COMPRADORES QUE DERAM CAUSA AO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO. Possível o pedido de rescisão contratual. Possibilidade de retenção, pela compromissária-vendedora, de 50% da quantia paga. Empreendimento que, por comprovada averbação na matrícula do imóvel, se submete ao regime de patrimônio de afetação. Art. 67-A, § 5º, da lei nº 4.591/64. Provimento parcial da apelação da corré, neste ponto.”¹

“APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE VALORES JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE PARA DECLARAR RESOLVIDO O CONTRATO CELEBRADO ENTRE PARTES DESDE 09/03/2021 – APELANTE CONDENADA A RESTITUIR AOS APELADOS 80% DOS VALORES EFETIVAMENTE PAGOS, DE FORMA IMEDIATA, EM UMA ÚNICA PARCELA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CLÁUSULA PENAL – Encerramento do contrato que se deu tão-só pela vontade dos adquirentes de não mais continuar com a avença – Contrato celebrado após a vigência da Lei nº 13.786/2018, que acrescentou o art. 67-A à Lei nº 4.591/1964 – Multa contratual – Possibilidade retenção de 50% do valor pago, conforme autorizado pelo art. 67-A, § 5º da Lei nº 4.591/1964 – Imóvel em incorporação submetida ao regime do patrimônio de afetação previsto nos arts. 31-A a 31-F da lei – Precedentes – Restituição que deve ser de 50% dos valores pagos pelos

¹ Apelação nº 1000432-83.2023.8.26.0361, Rel. Des. Lídia Conceição, j. em 30/01/2025.

apelados – Recurso provido em parte. ”²

Nessas condições, a retenção de valores deverá observar a diretriz estabelecida no contrato celebrado entre as partes, com a ressalva de que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, nos termos das Súmulas 543 do STJ e 2 do TJSP³.

O valor deverá ser corrigido monetariamente a partir dos respectivos desembolsos (**Súmula 43 do STJ**), conforme entendimento consolidado pelo **C. Superior Tribunal de Justiça**:

“A jurisprudência desta Corte Superior é assente em afirmar que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide sobre cada desembolso. ” (AgInt. nos EDcl. no AREsp. nº 1.987.552/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi, j. em 27/06/2022)

“O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso. ” (AgInt. nos EDcl. no REsp. nº 1.882.426/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 20/06/2022)

Os juros moratórios devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme entendimento consolidado pelo **C. Superior Tribunal de Justiça**, no julgamento do **REsp. nº 1.740.911/DF**, rel. p/ **Acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, j. em 14/08/2019**, sob a sistemática dos recursos repetitivos:

² Apelação nº 1017032-53.2021.8.26.0361, Rel. Des. Castro Figliolia, j. em 03/10/2023.

³ **Súmula 2:** 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 a aquisição.

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO.

1. Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - 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.

2. Recurso especial provido.”⁴.

III -- Sobre o valor a ser pago aos autores, importante algumas observações acerca da correção monetária e juros de mora, observadas as recentes alterações introduzidas pela Lei nº 14.905/2024.

Por se cuidar da mesma matéria, possível a aplicação do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a vigência do regime de juros no Código Civil de 2002 (CC/2002), segundo o qual há incidência imediata e passível a aplicação **de ofício** pelos juízes, conforme o julgamento no REsp 1.112.746-DF (Tema 176).

Tendo em vista sua índole de ordem pública e processual (art. 322, § 1º, do CPC), aplica-se o regime anterior até o início da vigência da nova lei, e, depois, o atual regime, em consonância como o art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB; Decreto-lei nº 4.657/1942). A respeito, o Supremo Tribunal Federal (STF) também endossa esse entendimento para situações jurídicas pendentes, respeitado o princípio “*tempus regit actum*” (Tema 810 no RE nº 870.947; e Tema 1.170 no RE nº 1.317.982).

⁴ REsp nº 1740911/DF, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, j. 14/08/2019.

Saliente-se que os juros moratórios têm efeitos continuados à obrigação principal, devendo a pretensão de recebimento ser renovada mensalmente. Não há ofensa à coisa julgada, pois não se desconstitui o título judicial, mas se aplicam normas supervenientes a situações jurídicas pendentes, conforme o princípio "*tempus regit actum*".

A metodologia de cálculo da taxa legal será conforme as normas do Conselho Monetário Nacional (CMN) e divulgadas pelo Banco Central do Brasil (BCB), conforme redação do art. 406, § 2º, do CC, observando a vigência do art. 5º da Lei nº 14.905/2024 a partir de 28/06/2024 (inciso I) ou 28/08/2024 (inciso II).

Já com relação à correção monetária, se não houver índice convencionado ou previsto em lei específica, será aplicada a variação do IPCA/IBGE ou índice substituto (art. 389, parágrafo único, do CC, conforme a Lei nº 14.905/2024).

Anote-se, também, que, antes da vigência da Lei nº 14.905/2024, o regime jurídico dos juros de mora e correção monetária é o disciplinado pelos arts. 389 e 406 do Código Civil de 2002 (CC/2002), ressalvadas disciplinas em leis especiais.

Em decorrência, aplicáveis, no caso, tal regramento, ou seja, os arts. 389 e 406 do CC, segundo a redação dada pela Lei nº 14.905/2024 no cálculo da correção monetária e juros de mora, a partir de sua vigência (art. 5º), se não contratados os respectivos índices.

Inexistindo previsão contratual a respeito, aplica-se a regra legal, incidindo a correção monetária, sobre o valor devido, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil, qual seja o IPCA/IBGE, assim como juros de mora, nos termos do art. 406, *caput* e § 1º, do CC.

IV -- Diante da sucumbência recíproca entre as partes, arcará a recorrente com o pagamento de 70% das custas e despesas processuais, ficando os recorridos responsáveis pelo restante (30%), nos termos do art. 86, *caput*, do CPC.

A fixação dos honorários advocatícios decorre do princípio da causalidade e visa remunerar o tempo e desgaste para o cumprimento da obrigação. Neste passo, inaplicável a fixação do “*quantum*” sobre o valor do proveito econômico obtido pelas partes, como impõe o art. 85, § 2º, do CPC, pois seria ínfimo e desprestigiaria o trabalho dos causídicos:

“Nas causas de proveito econômico inestimável, assim compreendidas aquelas onde não é possível vislumbrar benefício econômico imediato, os honorários serão fixados por equidade, ou seja, pelo senso de justo do juiz. O mesmo critério deve ser utilizado para as causas com proveito econômico ou valor da causa muito baixo. O texto tem o propósito de evitar a fixação de honorários ínfimos, já que sendo muito baixo o valor da causa, se observados os percentuais definidos nos §§ 2º e 3º do art. 85, baixíssimos seriam os honorários. Significa, então, que a lei implicitamente impõe um padrão mínimo de honorários, tendo presente a importância e a dignidade da profissão de advogado” (Luiz Henrique Volpe Camargo, **Breves Comentários ao Novo Código de Processo Civil**, Coord. Teresa de Arruda Alvim Wambier, RT, 2015, p. 319).

Assim, considerando a natureza da demanda e grau de complexidade envolvido, bem como o desempenho profissional e o tempo de duração do processo, os honorários sucumbenciais devidos aos patronos das partes ficam arbitrados, reciprocamente, por equidade, para **R\$ 1.500,00** (art. 85, § 8º, do CPC e Tema nº 1.076 do STJ), já considerado o trabalho adicional em grau recursal (art. 85, § 11, do CPC).

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da questão decidida), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

V -- Diante do exposto, e pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator