



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000380278

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003517-18.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MGPX PISOS EIRELI, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTLETOWN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação nº 1003517-18.2023.8.26.0704
Comarca: São Paulo – FR Butantã – 3ª Vara Cível
Juiz (a): Guilherme Facchini Bocchi Azevedo
Apelante: MGPX PISOS EIRELI (ré)
Apelado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTLETOWN (autor)

Voto nº 45.355

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NÃO EXECUTADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. AUSÊNCIA DE CLÁUSULA DE RETENÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. CÁLCULOS A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI Nº 14.905/2024. DIREITO INTERTEMPORAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação ajuizada por Condomínio visando à restituição de valores pagos à empresa contratada para aplicação de revestimento *epoxi*, sob o argumento de que a obra foi cancelada antes do início da execução dos serviços e a requerida recusou-se a reembolsá-lo integralmente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Definição da obrigação da requerida em devolver integralmente os valores pagos, diante da ausência de prestação efetiva dos serviços e da inexistência de cláusula contratual que previsse retenção parcial em caso de rescisão.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Condomínio, na qualidade de consumidor final, está amparado pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável a inversão do ônus da prova nos termos do artigo 6º, VIII, do CDC.

4. O contrato celebrado entre as partes não prevê cláusula de retenção de valores na hipótese de rescisão unilateral, e a requerida não demonstrou ter suportado despesas irreversíveis que justificassem a retenção pretendida.

6. A retenção parcial do valor pago pelo autor configuraria enriquecimento sem causa, contrariando os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

7. Aplicáveis as regras do Direito intertemporal nos cálculos dos juros de mora e correção monetária a partir da vigência da Lei nº 14.905/2024, mantidos os critérios anteriores, conforme precedentes dos tribunais superiores do Brasil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso desprovido.

Teses de julgamento: “1. Na rescisão contratual por iniciativa do contratante, sem previsão expressa de retenção de valores e sem comprovação de despesas irreversíveis pela empresa contratada, deve haver a restituição integral do montante pago, sob pena de enriquecimento sem causa. 2. Aplicável a Lei nº 14.905/2024, que disciplina novos critérios de cálculos de juros e correção monetária, a partir do início de sua vigência, segundo o Direito intertemporal.”

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTLETOWN ajuizou
ação de restituição de quantia paga em face de **MGPX PISOS EIRELI**.

Pela respeitável sentença de fls. 104/106, cujo relatório adoto, o douto Juiz julgou procedente o pedido, extinguindo o processo com resolução do mérito, conforme art. 487, I, do Código de Processo Civil (CPC), para condenar a parte requerida à restituição da integralidade do valor pago pelo requerente, ou seja, ao pagamento de R\$ 24.000 (vinte e quatro mil reais), atualizada monetariamente a partir de cada desembolso pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da citação. Pelo princípio da causalidade e com fundamento no § único do art. 86 do CPC, a requerida deu causa ao ajuizamento da ação, assim, responde pela sucumbência. A empresa requerida responderá pelas custas e despesas e pagará honorários advocatícios os quais arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Inconformada, a ré apelou. Sustenta que foram desconsiderados elementos essenciais da relação contratual, ignorando que já havia arcado com custos operacionais, incluindo a compra de materiais e a alocação de equipe para execução do serviço. Defende que a devolução total dos valores pagos, sem qualquer retenção, configura enriquecimento sem causa por parte do condomínio, uma vez que o cancelamento da obra ocorreu por iniciativa exclusiva da parte apelada, conforme registrado em assembleia condominial realizada em 12/11/22. No mérito, a recorrente argumenta que a inversão do ônus da prova,

determinada com base no artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), foi indevidamente aplicada, pois o condomínio não pode ser considerado hipossuficiente na relação contratual. Ademais, ressalta que sempre agiu de boa-fé, tendo se preparado para a execução do serviço conforme estipulado no contrato, sendo surpreendida com o cancelamento unilateral, o que lhe gerou prejuízos financeiros significativos. Dessa forma, a apelante sustenta que a retenção parcial do valor pago é uma medida justa e proporcional, pois reflete as despesas já incorridas na organização para o cumprimento do contrato. Diante desse contexto, requer a reforma da sentença para reconhecer a responsabilidade da apelada pela rescisão contratual e autorizar a retenção de 25% do valor total da obra, a título de compensação pelos custos já suportados. Alternativamente, pleiteia que a devolução dos valores pagos seja realizada de forma parcelada, evitando impacto financeiro desproporcional à empresa contratada. Além disso, busca a exclusão da condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios ou, subsidiariamente, a redução dos honorários para 5% do valor da causa. A apelante fundamenta seu pedido nos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, ressaltando que o equilíbrio contratual deve ser preservado para evitar que a parte que investiu recursos na execução do contrato seja prejudicada por uma decisão unilateral da outra parte. Argumenta, por fim, que a retenção parcial do valor pago reflete o princípio da proporcionalidade, garantindo que os prejuízos sejam minimizados e que a relação contratual seja analisada de forma justa e equilibrada (fls. 109/124).

O autor apresentou contrarrazões defendendo a manutenção integral da sentença de primeira instância. Inicialmente, o apelado sustenta correta aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e da inversão do ônus da prova, conforme disposto no art. 6º, VIII, do CDC, pois o condomínio figura como consumidor na relação

contratual, adquirindo serviços como destinatário final. Argumenta que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhece expressamente que condomínios podem ser equiparados a consumidores, o que justifica a aplicação das normas protetivas e a redistribuição do ônus probatório. No mérito, defende que foi acertadamente determinada a devolução dos valores pagos, pois a empresa apelante não prestou qualquer serviço e não comprovou ter sofrido prejuízos efetivos com a rescisão contratual. Argumenta que a alegação da apelante de que adquiriu materiais e realizou preparativos para a execução da obra não tem respaldo probatório nos autos, sendo insuficiente para justificar a retenção de qualquer percentual do montante pago. Destaca, ainda, que não houve fixação prévia de cláusula penal ou arras contratuais, de modo que a retenção pretendida pela apelante configuraria enriquecimento sem causa. Além disso, sustenta que a rescisão contratual decorreu da não aprovação da obra pela assembleia condominial, fato incontestável e que foi comunicado tempestivamente à empresa contratada. Afirma que a empresa recorrente não comprovou a efetiva compra de materiais específicos para o serviço contratado, nem demonstrou ter suportado despesas irre recuperáveis. Dessa forma, não há fundamento para a retenção do percentual de 25% do valor do contrato, conforme pleiteado pela apelante. Por fim, requer o desproimento integral da apelação, com a manutenção da sentença em todos os seus termos. Além disso, com fundamento no art. 85, §11º, do Código de Processo Civil (CPC), solicita a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais em razão da interposição do recurso (fls. 131/139).

Recurso de apelação hábil a processamento em ambos os efeitos, nos termos do art. 1.012, "caput", do Código de Processo Civil (CPC), tendo em vista ser tempestivo, partes devidamente representadas por seus advogados e preparado.

É o relatório.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTLETOWN ajuizou ação em face de **MGPX PISOS EIRELI LTDA.** visando devolução dos montantes pagos à requerida pela contratação de serviços de revestimento epóxi que, conforme alegado, não foram efetivamente prestados.

O autor narra que, antes do início da execução dos serviços, a assembleia condominial deliberou pelo cancelamento da obra, ocasião em que solicitou a rescisão contratual e a restituição dos valores pagos. No entanto, afirma que a requerida se recusou a efetuar o reembolso.

Com efeito, a parte ré, em contestação, reconheceu o cancelamento da obra, mas sustentou que a rescisão ocorreu por culpa exclusiva do autor. Alegou que, diante da contratação, mobilizou recursos para a execução do serviço, incluindo custos operacionais e tributários decorrentes da emissão de nota fiscal. Argumentou que, mesmo diante da rescisão, tem direito à retenção de 25% do valor total do contrato, equivalente a R\$ 12.000, e se dispõe a devolver o restante de forma parcelada.

A ação foi julgada procedente e, inconformada, recorre a ré.

Inicialmente, verifica-se que o condomínio autor figura como consumidor na relação contratual, uma vez que contratou os serviços da requerida na condição de destinatário final. Essa configuração atrai a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC), conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Diante disso, é cabível a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do CDC, exigindo-se da requerida a comprovação de eventual direito à retenção parcial dos valores pagos.

O contrato celebrado entre as partes não previa expressamente cláusula de retenção em caso de rescisão unilateral.

Além disso, a requerida não demonstrou ter incorrido em despesas irreversíveis que justifiquem a retenção parcial dos valores pagos pelo autor. Embora alegue a mobilização de recursos e a incidência de tributos, não trouxe aos autos elementos que comprovem efetivamente tais prejuízos.

Ademais, restou incontroverso que os serviços sequer chegaram a ser iniciados e que o pedido de cancelamento foi realizado antes da mobilização concreta de equipe e materiais para a obra. Não havendo cláusula penal previamente estipulada, a retenção de parte do valor pago se configura como enriquecimento sem causa, o que contraria os princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) é pacífica no sentido de que, na ausência de prestação efetiva de serviços e sem previsão expressa de retenção, os valores pagos devem ser integralmente restituídos à parte contratante.

No mais, com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, que modificou o Código Civil (CC), torna-se necessário regulamentar os juros de mora e a correção monetária com base no Direito intertemporal.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao

interpretar o Código Civil de 2002, determinou que a nova lei tem aplicação imediata, devendo ser aplicada de ofício, conforme o REsp 1.112.746/DF (Tema 176). Trata-se de matéria de ordem pública e processual, devendo-se seguir o regime anterior até a vigência da nova lei, momento em que passa a vigorar o novo regime, em observância ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB) e aos precedentes do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF) (Tema 810, RE 870.947; Tema 1170, RE 1.317.982).

Como os juros moratórios incidem mensalmente, a nova lei aplica-se a partir de sua entrada em vigor, sem ferir a coisa julgada material. A taxa legal dos juros deverá seguir as normas do Conselho Monetário Nacional e ser divulgada pelo Banco Central, conforme o art. 406, § 2º, do CC, a partir de 1º/7/2024 ou 30/08/2024, conforme o art. 5º da Lei nº 14.905/2024.

Quanto a correção monetária, sem previsão legal específica, aplica-se o IPCA/IBGE ou índice substituto, nos termos do art. 389, parágrafo único, do CC, conforme a Lei nº 14.905/2024.

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

Prevalecerá o fixado na sentença recorrida até o início da vigência (1º/07/2024, para a hipótese do inciso I) e 30/08/2024 para as demais situações, observando-se, depois, o atual regramento. Tais cálculos são aritméticos.

Posto isso, por meu voto, **nego provimento ao**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

9

recurso e, levando em consideração o trabalho adicional realizado em grau de recurso, elevo os honorários advocatícios do patrono do autor para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, segundo a regra do art. 85, §11, do CPC.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator