



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438663

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017667-33.2024.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BUTANTÃ PINHEIROS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., é apelado THIAGO SIQUEIRA DE SOUSA.

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 sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 33019

APELAÇÃO Nº: 1017667-33.2024.8.26.0004

APELANTE: BUTANTÃ PINHEIROS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

APELADO: THIAGO SIQUEIRA DE SOUSA

COMARCA: SÃO PAULO – FORO REGIONAL DA LAPA

JUÍZA: ADRIANA GENIN FIORE BASSO

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pelo promissário comprador pleiteando a rescisão e o reembolso das quantias pagas em razão de superveniente desinteresse no negócio. Parcial procedência em primeiro grau. Inconformismo da ré. **PERCENTUAL DE RETENÇÃO.** Inaplicável o art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, que tem por escopo manter um volume maior de recursos junto à construtora e vinculados ao empreendimento, evitando-se maiores desfalques que ponham em risco a conclusão da obra, uma vez que, in casu, houve entrega da obra e vistoria da unidade, estando o empreendimento, portanto, já concluído. Extinto o patrimônio de afetação. Exsurge, pois, correta a solução promovida na instância a quo, amparada no inciso II do art. 67-A, que estipula que a pena convencional não poderá exceder 25% da quantia paga. **TERMO A QUO DA CORREÇÃO MONETÁRIA.** Os valores a serem ressarcidos devem ser monetariamente atualizados desde os desembolsos, por se tratar de mera recomposição do valor da moeda. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Majoração da verba honorária sucumbencial, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 410/415, que, preservada em aclaratórios (fls. 428/429), julgou parcialmente procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial para condenar a incorporadora a restituir 75% da quantia paga pelo autor a título de preço do imóvel, o que perfaz R\$ 43.959,89, monetariamente corrigidos desde o

desembolso e acrescidos de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Outrossim, em virtude da recíproca sucumbência, atribuiu a cada parte a responsabilidade de arcar com metade das custas e despesas processuais, bem como com honorários devidos ao patrono da *ex adversa*, arbitrados em 10% do valor do respectivo decaimento (para o autor, 10% de R\$ 21.386,81; para a ré, 10% de R\$ 20.653,29).

Apela a ré, insistindo na retenção de 50% dos R\$ 58.613,19 pagos, conforme expressa previsão contida na cláusula 13.3.2, “b”, do contrato, bem como autorizado pela Lei do Distrato Imobiliário. Invoca o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Demais disso, insurge-se contra o termo *a quo* fixado para incidência da correção monetária, alegando que deve coincidir com o ajuizamento da ação. Buscam a reforma da r. sentença.

Recurso devidamente processado. Contrarrazões a fls. 454/487.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 02/12/2021, THIAGO SIQUEIRA DE SOUSA e BUTANTÃ PINHEIROS SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. firmaram compromisso de compra e venda referente à unidade autônoma nº 1011 da Torre A do empreendimento denominado To Liv Pinheiros, pelo preço de R\$ 276.556,71 (fls. 57/156). O comprador pagou parcelas que, somadas, alcançam R\$ 58.613,19, mas pretende rescindir o ajuste. Ocorre que a vendedora anseia reter 50% dos valores pagos, montante por aquele reputado abusivo. Daí o comprador extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 24/09/2024, desta ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos.

Aperfeiçoada a triangulação da relação jurídica processual, sobreveio a contestação de fls. 249/284. Réplica a fls. 391/403.

Na sequência, adveio a prolação da r. sentença vergastada, promovendo solução que entendo não comportar retoques.

Não se ignora a existência de precedentes deste E. Tribunal de Justiça nos quais fora admitida a retenção de 50% da quantia paga a título de cláusula penal, com espeque na previsão insculpida no art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018, observada a condição de estar a incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação.

Todavia, considero inaplicável o sobredito dispositivo legal, que tem por escopo manter um volume maior de recursos junto à construtora e vinculados ao empreendimento, evitando-se maiores desfalques que ponham em risco a conclusão da obra. Isto porque, no caso *sub examine*, é incontroverso houve entrega da obra e vistoria da unidade, estando o empreendimento, portanto, já concluído.

Portanto, o patrimônio de afetação constituído pela apelante em relação à unidade imobiliária objeto do contrato está extinto, conforme dispõe o art. 31-E, inciso I, da Lei n.º 4.591/1964. Assim, o que vale é o disposto no inciso II do referido art. 67-A, que estipula que a pena convencional não poderá exceder 25% da quantia paga.

Exsurge, pois, correta a solução dada pela I. Sentenciante. Harmoniza-se, ademais, com o entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça, no sentido de que a resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador legitima a retenção, pelo vendedor, de 10 a 25% do valor pago, salvo comprovação de gastos excepcionais, sendo o percentual fixado de acordo com as peculiaridades concretas.

In casu, tendo em vista, de um lado, a possibilidade de a ré comercializar o bem novamente e, de outro, também a imperiosa deferência à proibição de abusividade (art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor), entendo que o percentual de retenção fixado na instância ordinária, de 25%, está perfeitamente adequado ao caso em apreço, indenizando-a suficientemente pelas

despesas administrativas e operacionais com a venda.

É este, aliás, o entendimento perfilhado por esta C. Corte de Justiça, consoante testificam os seguintes recentes arestos:

“Compromisso de compra e venda de fração de imóvel em regime de multipropriedade – Desistência do comprador - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos – Sentença de parcial procedência – Inconformismo da ré – Negócio celebrado após a Lei do Distrato (Lei 13.786/2018) – **Extinção do patrimônio de afetação - Conclusão das obras e constituição de condomínio - Aplicação da pena convencional de 25% da quantia paga, nos termos do artigo 67-A, II, da Lei 4.591/64, com as alterações promovidas pela Lei do Distrato** - Juros de mora devidos desde o trânsito em julgado – Recurso parcialmente provido” (29ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1007897-16.2023.8.26.0565, Rel. Des. Mário Daccache, d.j.: 31/03/2025, destaquei).

“COMPRA E VENDA - Imóvel - Ação de rescisão contratual proposta pela vendedora - Sentença de procedência parcial - Apelo da autora - Contrato celebrado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/18 - **Incorporação submetida a regime de patrimônio de afetação - Obra, todavia, já finalizada - Inaplicabilidade do percentual de retenção estabelecido no artigo 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64** - Precedentes deste Tribunal de Justiça - Descabida a pretensão à retenção das arras confirmatórias - Sentença mantida - Apelação desprovida” (29ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1025511-37.2023.8.26.0564, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, d.j.: 31/03/2025, realcei).

“Apelação. Rescisão contratual c.c. indenização. Compromisso de compra e venda de unidade autônoma. Rescisão contratual unilateral pleiteada pelo promissário comprador. Contrato firmado sob a vigência da Lei 13.786/18, que acrescentou o artigo 67-A, §5º, à Lei 4.591/64. **Previsão de retenção de 50% dos valores pagos, na hipótese de patrimônio sob regime de afetação. Inviabilidade da majoração para**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

esse percentual na ausência de prova de averbação do termo de afetação na matrícula do imóvel. Afetação, aliás, que mesmo que comprovada, estaria **extinta em razão da entrega da obra**. Inteligência do artigo 31-E, I, Lei 4.591/64. Aplicação do percentual de até 25% (artigo 67-A, II, da Lei 4.591/64) ao caso. Sentença mantida. Recurso improvido” (36ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1158639-90.2023.8.26.0100, Rel. Des. Walter Exner, d.j.: 27/03/2025, destaquei).

De mais a mais, a correção monetária deve mesmo incidir a partir de cada desembolso, tratando-se de mera atualização da moeda. Nesse sentido, confira-se:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C.C. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. Insurgência da ré contra sentença de parcial procedência. Interposição de recursos iguais contra a mesma sentença. Preclusão consumativa. Princípio da unirrecorribilidade. *Error in judicando*. Inocorrência. Embargos de declaração. Oposição de embargos de declaração em face da sentença, no caso, não configura abuso passível de sanção com a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC. Multa afastada. Desistência dos compradores. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Devolução dos valores pagos. Não incidência da Lei 13.786/18 e 13.777/2018. Sentença que fixou a retenção de 20% do valor pago que se mostra proporcional e adequada à hipótese, em consonância com a jurisprudência dessa C. Câmara. Inteligência do art. 51, IV, do CDC. Retenção de sinal. Descabimento. Taxa de fruição que não comporta dedução pois não há prova de que tenha havido fruição da fração imobiliária pelos adquirentes, seja por uso direto seja por obtenção de renda. **Correção monetária que deverá computada desde os desembolsos, pois se trata de mera recomposição do valor da moeda**. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido” (9ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1001126-66.2022.8.26.0400, Rel. Des. Luis Fernando Cirillo, d.j.: 10/03/2025, destaquei).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA RÉ. Sentença que reconheceu a rescisão contratual e determinou a devolução dos valores pagos, com retenção de 20%. Insurgência da Requerida quanto ao percentual de retenção e termo a quo da correção monetária. Contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Requerida que não indica tratar-se de patrimônio de afetação. Fixação do percentual máximo que deve observar os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Retenção de 50% considerada abusiva no caso concreto. Possibilidade de retenção de 25%, conforme jurisprudência consolidada do STJ e desta Corte. Percentual que garante a compensação pelos custos administrativos sem penalizar excessivamente os consumidores. **Correção monetária devida a partir de cada desembolso.** Recurso da Ré a que se DÁ PARCIAL PROVIMENTO” (4ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1012273-65.2022.8.26.0020, Rel. Des. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, d.j.: 10/03/2025, realcei).

“PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – APELAÇÃO DA RÉ - PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO PERCENTUAL A SER DEVOLVIDO - DEVOLUÇÃO DE 50% DO PREÇO PAGO FUNDAMENTADA EM CLÁUSULA CONTRATUAL - NÃO ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA, QUE ATENDE AO LIMITE LEGAL - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - ART. 67-A, §5º, DA LEI 4.591/64, ALTERADO PELA LEI 13.786/18, APLICÁVEL AO CASO - PRECEDENTES - CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO – JUROS DE MORA A CONTAR DA DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO – TESE FIXADA NO JULGAMENTO DO REsp 1.740.911/DF, NO SISTEMA DE RECURSOS REPETITIVOS – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE - RECURSO PROVIDO. I- Pertinente a rescisão de contrato de venda e compra de imóvel objeto de incorporação imobiliária ante a confessada incapacidade financeira da parte adquirente; II- Considerando ser o empreendimento submetido ao regime de afetação, nos termos da Lei 13.786/2018, que alterou o art. 67-A, da Lei 4.591/64, pertinente a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

retenção pela ré do percentual de 50% do saldo dos valores pagos, nos termos da previsão contratual; III - **A correção monetária deve ser aplicada a partir do desembolso de cada parcela, pois não se trata de rendimento, apenas de recomposição do valor;** IV – Considerando-se a tese firmada no julgamento do REsp 1.740.911/DF, os juros de mora incidentes sobre o valor a ser restituído devem ser computados a partir do trânsito em julgado da decisão. Apelo provido” (31ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 1032393-45.2023.8.26.0554, Rel. Des. Paulo Ayrosa, d.j.: 05/03/2025).

Desta maneira, a r. sentença deve ser integralmente preservada.

Por fim, o resultado deste julgamento torna necessária a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pela apelante para 15%, percentual que engloba a remuneração do labor desempenhado nesta instância, preservada a base de cálculo definida no primeiro grau de jurisdição.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora