



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000440482

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003262-11.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é apelado THIAGO DA SILVA PONTES.

ACORDAM, em 29ª 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 Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FABIO TABOSA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: Vegus Construtora e Incorporadora Ltda. e JJO Construtora e Incorporadora Ltda.

Apelado: Thiago da Silva Pontes

Apelação nº 1003262-11.2024.8.26.0224 – 3ª Vara Cível de Guarulhos

Voto nº 31.627

Compromisso de compra e venda. Demanda de resolução contratual com pedido de restituição dos valores pagos. Resolução por iniciativa unilateral do adquirente. Sentença de parcial procedência, autorizando a retenção de 20% dos valores despendidos e de percentual a título de taxa de fruição, calculada a partir do início da inadimplência do autor. Insurgência das rés. Contrato anterior à Lei nº 13.786/2018, pouco importando tenha sido, após essa, firmado aditivo para renegociar o saldo devedor. Inaplicabilidade, ao negócio jurídico, das disposições da lei nova, conforme orientação jurisprudencial prevalecente no STJ e neste TJSP. Descabimento da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos, por conta da submissão da incorporação ao regime de patrimônio de afetação. Hipótese, ademais, em que concluído o empreendimento muito antes do pedido de resilição, sem notícia, pelas rés, de existência de qualquer financiamento pendente de responsabilidade delas. Inteligência da redação do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, dada pela Lei nº 13.786/2018. Adoção, todavia, do percentual de retenção de 25% do total desembolsado pelo autor, na esteira da jurisprudência do STJ para negócios anteriores à Lei nº 13.786/2018, com majoração do percentual previsto na r. sentença (20%). Reforma do julgado também quanto à taxa de fruição, para impor o encargo ao adquirente desistente desde o início do exercício da posse sobre o imóvel negociado, não apenas desde o início da inadimplência, tal qual previsto na r. sentença. Readequação, por fim, da distribuição dos encargos sucumbenciais. Sentença reformada em tais limites. Apelação das rés parcialmente provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 296/308 julgou parcialmente procedente demanda de resolução contratual cumulada com pedidos indenizatórios, movida por promissário comprador de imóvel em face da vendedora e da incorporadora; reconheceu a MMª. Juíza, em tal sentido, a possibilidade de rescisão por iniciativa do adquirente, determinando a devolução dos valores adiantados mas autorizando a retenção, pelas rés, de 20% (vinte por cento) do total desembolsado - tendo por abusivo o percentual de 50% (cinquenta por cento) por elas buscado -, bem como a cobrança de taxa de fruição de 0,5% (meio por cento) ao mês do valor atualizado do contrato, durante o período em que o autor, ocupando o imóvel, teria estado inadimplente, até a efetiva devolução das chaves; a par disso, impôs ao autor o pagamento do imposto predial e dos encargos condominiais vencidos durante o período de exercício da posse. Afastou, por fim, a pretensão de restituição dos valores despendidos a título de comissão de corretagem, vez que atingidos pela prescrição trienal, bem como o pagamento de indenização a título de benfeitorias realizadas no imóvel, dada a não comprovação dos gastos indicados. Em termos sucumbenciais, tendo em vista o decaimento recíproco, impôs às rés o pagamento de 80% (oitenta por cento) das custas e despesas processuais, mais honorários advocatícios arbitrados em 8% (oito por cento) do valor atualizado da causa, ao passo que ao autor foram carregados 20% (vinte por cento) do total das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 2% (dois por cento) do valor atualizado da causa.

Apelam tão somente as rés (fls. 311/337), insistindo na incidência do percentual de retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores despendidos pelo autor, considerando os termos do aditivo contratual firmado entre as partes quando já vigente a Lei nº 13.786/2018, com determinações claras e bem definidas quanto à devolução dos valores pagos e tendo em conta ter o empreendimento sido submetido ao regime de patrimônio de afetação; alegam, assim, ter sido cumprida a exigência legal para incidência do referido percentual. Pugnam, também, pelo

pagamento da taxa de fruição do imóvel durante todo o período de posse exercida, e não somente após caracterizada a inadimplência do adquirente. Impugnam, por derradeiro, a base de cálculo utilizada para arbitramento dos honorários sucumbenciais, considerando que, em havendo condenação, deve o percentual incidir sobre o mesmo, e não sobre o valor da causa. Batem-se, então, pela reforma da r. sentença para tais fins ou, subsidiariamente, para fixação do percentual de retenção em 25% (vinte e cinco) dos valores pagos.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, manifestando-se o apelado em contrarrazões no prazo legal (fls. 347/366).

É o relatório.

Prospera em parte o inconformismo.

Não, entretanto, no que diz respeito ao percentual de retenção, em que não prevalece a previsão convencional de pagamento, pelo autor, de cláusula penal compensatória equivalente a 50% cinquenta por cento dos valores desembolsados.

Embora as partes tenham efetivamente firmado aditivo contratual em abril de 2020 (fls. 204/207), com vistas a renegociar o saldo devedor, isso não altera o dado fundamental de ter o negócio sido celebrado em outubro de 2017 (fls. 40/47), antes, pois, da vigência da Lei nº 13.786/2018.

E, sendo assim, na esteira da orientação jurisprudencial dominante no STJ e neste TJSP (da qual, ressalve-se, discorda este Relator), não se aplicam ao contrato as disposições do diploma renovador da disciplina da matéria.

Não há, pois, espaço para a aplicação da disposição do art. 67-A da Lei nº 4.561/1964, introduzido pela citada Lei nº 13.786/2018.

De resto, como se observa a fls. 208/209 (termo de entrega das chaves), o empreendimento já estava concluído em fevereiro de 2018, muito antes do ajuizamento da presente demanda, em janeiro de 2024, quando exteriorizado pelo adquirente do intuito de resilir o negócio, de modo que não faria sentido, na presente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

altura, invocar o regime de patrimônio de afetação a que submetida a incorporação para justificar a aplicação de cláusula majorada de retenção, no percentual de 50%.

Com efeito. O fato é que a razão de ser da autorização legal prende-se à necessidade de propiciar meios, quando existente patrimônio de afetação, para a liquidação pela incorporadora das dívidas pendentes, notadamente com o financiamento.

Ora, no caso dos autos, além de ser incontroverso que a obra já chegou ao seu final, não deram as rés-apelantes sequer notícia da existência de financiamento para a obra como um todo, e, por extensão, da remanescência de débito a saldar a esse título.

Por tais razões, simplesmente deixaria de ter sentido a invocação vazia da existência original do referido patrimônio de afetação como pretexto para retenção a tal ponto elevada e onerosa.

De qualquer modo, prospera o pedido subsidiário das rés no sentido de ver aplicado, como percentual de retenção, aquele de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores desembolsados, na esteira da jurisprudência uniformizada do STJ para os contratos anteriores à Lei nº 13.786/2018, e não os 20% (vinte por cento) previstos na r. sentença, que fica, por tal razão, reformada no particular.

Quanto à chamada taxa de fruição – e nesse ponto independentemente da previsão no aditivo contratual –, dá-se a sua previsão como forma de evitar o enriquecimento sem causa do adquirente, que efetivamente dispôs do bem em seu proveito e deverá restituí-lo posteriormente à vendedora.

Dessa forma, não faz sentido a condenação do autor nos termos em que fixada, para abranger apenas período posterior ao início de sua inadimplência, devendo, isso sim, impor-se o pagamento pela fruição do imóvel durante todo o período de exercício de posse sobre ele.

Por derradeiro, é o caso de readequar, em face das modificações aqui operadas, bem como dos elementos objetivos da causa, a distribuição dos encargos sucumbenciais, reconhecendo-se, antes de mais nada, o decaimento em termos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

29ª Câmara de Direito Privado

equivalentes, e não em maior proporção por parte das rés; dessa forma, fica determinado o rateio igualitário do total relativo às custas e despesas processuais. Quanto aos honorários advocatícios, deverá pagar, a ré, o percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da verba passível de retenção, tendo em vista a diferença entre o percentual de retenção adotado (25%) e aquele pretendido (50% dos valores desembolsados pelo adquirente); o autor, por seu turno, pagará 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor que vier a receber e aquele postulado na petição inicial, devidamente atualizado a contar da data do ajuizamento.

Fica, por tudo, reformada em tais limites a r. sentença.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento** ao apelo das rés.

FABIO TABOSA
Relator