



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 46299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1089356-46.2024.8.26.0002

Registro: 2025.0000448841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1089356-46.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCIA BARBOSA DE MATOS, é apelado RIO VERMELHO INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 46299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1089356-46.2024.8.26.0002

VOTO 46299

APELANTE: MÁRCIA BARBOSA DE MATOS

APELADO: RIO VERMELHO INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

COMARCA: CAPITAL – FORO REGIONAL SANTO AMARO – 16ª VARA CÍVEL

AÇÃO DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA

JUIZ SENTENCIANTE: CLAUDIO SALVETTI D ANGELO

(cn)

EMENTA

APELAÇÃO — RECURSO DA RÉ — AÇÃO DESCONSTITUTIVA E CONDENATÓRIA — PROMESSA DE COMPRA E VENDA — SUBMISSÃO AO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO — CONTRATO POSTERIOR À LEI DO DISTRATO

- Considerando que o contrato foi celebrado na vigência da Lei do Distrato e que o imóvel se submete ao regime de patrimônio de afetação, aplica-se o percentual previsto em lei para retenção das parcelas pagas na hipótese de rescisão unilateral por iniciativa dos promitentes compradores (50%), nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei Federal n. 4.591/64. Precedente desta C. Câmara.

RECURSO DA AUTORA NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. Sentença de fls. 244/249 cujo relatório se adota, que julgou **PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos iniciais, para declarar rescindido o contrato e condenar a parte requerida a restituir à parte autora, de uma única vez, o montante equivalente a 50% dos valores pagos.

A parte autora afirma, em síntese, que há entendimento para fixar o percentual de retenção em 20%, considerando que o imóvel não foi entregue aos adquirentes, sendo abusiva a taxa de retenção de 50%.

É o relatório.

Trata-se de ação desconstitutiva e condenatória fundada em *promessa de compra e venda de imóvel*. A unidade autônoma se encontra submetida ao regime de

VOTO Nº 46299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1089356-46.2024.8.26.0002

patrimônio de afetação, considerando que a previsão de entrega do empreendimento é para maio de 2025 (fls. 122/135).

De plano, não há como conceder o benefício da gratuidade à apelante, pois ausente elementos que indiquem a miserabilidade. Os documentos de fls. 303/311 indicam intensa movimentação bancária, além do fato de que a parte apelante teve condições de celebrar compromisso de compra e venda de unidade habitacional, que ora pretende rescindir. Logo, indefiro o benefício.

Pois bem.

Assume-se como premissa imutável que a resilição é unilateral e de iniciativa dos autores.

A resilição unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, promovida pelo promitente comprador, enseja, por si só, a necessidade de retenção de valores em favor da promitente vendedora, como forma de compensar os prejuízos decorrentes do descumprimento contratual. Trata-se de medida que visa preservar o equilíbrio econômico do ajuste, mitigando os danos causados pela desistência imotivada do adquirente.

Considerando que o contrato foi celebrado em 2022, aplica-se a Lei do Distrato (Lei Federal n. 13.786/2018), a qual dispõe expressamente sobre a matéria. Em especial, para as incorporações submetidas ao regime de patrimônio de afetação, a referida norma prevê **a retenção de até 50% dos valores pagos**, mecanismo que objetiva assegurar a devida reparação dos prejuízos suportados pela promitente vendedora (Lei Federal n. 4.591/64, art. 67-A, § 5º, com redação dada pela Lei do Distrato).

Esta C. Câmara adota o entendimento acima, que, a bem da verdade, decorre da literalidade da legislação em vigor. Não se está mais sob a égide dos parâmetros construídos jurisprudencialmente, os quais eram aplicados aos contratos firmados **antes** da Lei do Distrato. Segue precedente ilustrativo:

Apelação. Direito civil e do consumidor. Compromisso de compra e

VOTO Nº 46299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1089356-46.2024.8.26.0002

venda de imóvel. Pretendida rescisão sob alegação de propaganda enganosa. Descabimento. Possibilidade de rescisão, mas por culpa do comprador. Hipótese em que a incorporadora pode reter 50% do valor pago. Juros a partir do trânsito em julgado (tema 1.002). 1. Ação julgada improcedente em primeira instância. 2. Recurso da autora parcialmente acolhido. 3. Alegação de propaganda enganosa. Circunstância não verificada. 4. Contrato firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato). Rescisão do contrato motivada pelo comprador. 5. Cláusulas contratuais em conformidade com a Lei do Distrato. 6. **Recurso da autora parcialmente provido. Sentença parcialmente reformada para condenar as rés a restituir à autora os valores que ela pagou, com dedução de 50% (cinquenta por cento) a título de indenização pela rescisão do negócio.** (TJSP; Apelação Cível 1008737-92.2024.8.26.0564; Relator (a): Paulo Alonso; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

Diante exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso. Diante do art. 85,§11 do CPC, **majoro os honorários advocatícios recursais para 15% sobre o valor da causa. Deve a parte apelante recolher as custas relativas ao preparo recursal, sob pena de inscrição em dívida ativa.**

Maria Lúcia Pizzotti

Desembargadora