



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449676

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010650-76.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante PATRIANI INCORPORAÇÃO 30 SPE EIRELI, são apelados ULISSES LAZZARETO JUNIOR e MARCIA GUERRA LAZZARETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1010650-76.2023.8.26.0554
Comarca: Santo André
Apelante: Patriani Incorporação 30 SPE Eireli
Apelados: Ulisses Lazzareto Junior e outro
Voto nº 39.001

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência, inclusive dos tribunais superiores, há muito reconhece, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato – Resolução do contrato por culpa dos compradores – PERCENTUAL DE RETENÇÃO – A retenção de 50% dos valores pagos, além de prevista expressamente no contrato, encontra-se em consonância com o disposto pelo art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, uma vez que a incorporação está submetida ao regime do patrimônio de afetação – Não se pode se distanciar injustificadamente da aplicação da lei, mormente porque, levando-se em consideração o estágio em que se encontrava o pagamento das parcelas do contrato, não se vislumbra desvantagem exagerada ao consumidor em tal previsão – Redistribuição dos ônus sucumbenciais – Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **PATRIANI INCORPORAÇÃO 30 SPE EIRELI**, nos autos da ação de rescisão contratual que lhe movem **ULISSES LAZZARETO JUNIOR E OUTRO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 208/211) proferida pela MMª. Juíza de Direito da 4ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Vara Cível da Comarca de Santo André, Dra. Marta Oliveira de Sa, que julgou procedente a demanda para **(i)** declarar resolvido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; e **(ii)** determinar a restituição imediata dos valores pagos pelos autores, autorizada a retenção, pela ré, de 20% dos valores pagos.

Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação ressarcitória.

Apela a ré (fls. 222/237) sustentando, em síntese, que não há ilegalidade na retenção do percentual de 50% dos valores pagos pelos apelados, a medida em que o empreendimento está sujeito ao regime de patrimônio de afetação.

Regularmente processado o feito, foram apresentadas contrarrazões (fls. 243/250).

Remetidos os autos a esta Instância Recursal, o apelo foi recebido em seu duplo efeito.

É o relatório.

Cuida-se de ação de resolução de contrato de compra e venda de imóvel consistente em unidade autônoma no empreendimento “Sirius Vila Bastos”, no valor de R\$ 914.987,16.

Neste prisma, sustentam os autores que, a partir de dezembro/2022, passaram a não ter mais condições financeiras para continuar adimplindo com as parcelas da avença.

E, diante da discordância quanto ao valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

multa a ser aplicada, ingressaram com a presente ação visando à rescisão do contrato e à restituição de ao menos 80% do valor pago.

A pretensão autoral foi acolhida pela ilustre Magistrada *a quo*, que julgou procedente a ação e permitiu a retenção de 20% da importância desembolsada pelos compradores.

Respeitado o entendimento em sentido diverso, reputo que a r. sentença comporta a reforma almejada pela ré, conforme passa a se expor.

Insta consignar primeiramente que, a despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência, inclusive dos tribunais superiores, há muito reconhece, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato, não havendo como se impor aos compradores a manutenção dos efeitos de um ato jurídico que não mais desejam e que não irá prosperar.

Na hipótese vertente, em que pesem os argumentos suscitados na inicial, reputo que restou bem delineada a culpa dos compradores pela rescisão do compromisso de compra e venda.

Nessa situação, é cabível a retenção, pelos vendedores, de parte dos valores pagos para compensar gastos havidos com a comercialização do empreendimento, consoante entendimento sedimentado na Súmula nº 1 desta Egrégia Corte:

“O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

tempo de ocupação do bem.”

Cita-se, outrossim, a Súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.” [sublinhou-se]

Quanto ao percentual de retenção, a retenção de 50% dos valores pagos, além de prevista expressamente no contrato (fls. 59/68), encontra-se em consonância com o disposto pelo art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, uma vez que a incorporação estava submetida ao regime do patrimônio de afetação, como se infere da averbação no Registro de Imóveis (fls. 197).

Destarte, levando-se em consideração que não se pode se distanciar injustificadamente da aplicação da lei, bem como o estágio em que se encontrava o pagamento das parcelas do contrato, não se vislumbra desvantagem exagerada ao consumidor em tal previsão.

Em casos análogos já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. Promessa de compra e venda de unidade imobiliária. Falha no dever de informação alegada pelos autores. Parcial procedência da ação. Apelo manejado pela ré. Exame: contrarrazões apresentadas em duplicidades. Não conhecimento da segunda, dado a preclusão consumativa. Culpa dos adquirentes pela rescisão contratual que não é matéria debatida em grau recursal. Majoração do percentual a ser retido pela ré do valor

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

desembolsado pelos autores. Empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação. Informação averbada na matrícula. Ausência de abusividade na retenção de 50% da quantia paga. Sentença reformada nesse ponto. RECURSO PROVIDO. (TJSP, Apelação Cível n. 1010002-85.2023.8.26.0008, Rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros, 27ª Câmara de Direito Privado, DJ 31/01/2025)

APELAÇÃO - INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL - AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL - Ruptura do contrato por inadimplemento da compromissária compradora - Recurso interposto pela autora, promissária vendedora, que é restrito à retenção estabelecida na sentença, que pretende seja modificada de 25% para 50% do valor pago - Pretensão acolhida - Empreendimento imobiliário sujeito ao regime de afetação patrimonial - Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato), com redação alterada pela Lei nº 4.591/64, aplicável ao caso concreto - Incidência da cláusula penal compensatória que prevê a retenção de 50% dos valores pagos - Inteligência do artigo 67-A, §5º, da mencionada legislação - Restituição em parcela única - Súmula nº 2 deste E. Tribunal de Justiça - Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça - Sucumbência recíproca - Sentença reformada em parte - Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível n. 1005534-75.2023.8.26.0009, Rel. Des. Ana Luiza Villa Nova, 25ª Câmara de Direito Privado, DJ 21/03/2025)

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 - APLICAÇÃO DAS NORMAS POSITIVADAS ACERCA DA RESILIÇÃO UNILATERAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES COMPRADORES - PERCENTUAL DE RETENÇÃO FIXADO EM 50% - PREVISÃO LEGAL E PRECEDENTE DESTA C. CÂMARA - R. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO PROVIDO 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 resilição 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 RÉ PROVIDO. (TJSP, Apelação Cível n.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

1050922-74.2023.8.26.0114, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, 30ª Câmara de
Direito Privado, DJ 28/03/2025)

Em razão da alteração do julgado, de rigor a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

E se de um lado os autores obtiveram êxito no pleito declaratório de rescisão do contrato, de outro viram a porcentagem de retenção aumentada de 20% para 50%, impondo-se a sucumbência recíproca, devendo as despesas serem proporcionalmente distribuídas entre os litigantes, nos termos do que preceitua o art. 86 do Código de Processo Civil. Assim, cada parte deverá arcar com metade das custas e despesas processuais.

Com relação aos honorários advocatícios dos patronos das partes autora e ré, diante da vedação à compensação (artigo 85, § 14, CPC), entendo adequada a fixação em 11% do valor da condenação ressarcitória para os patronos de ambas as partes, tudo nos termos dos parâmetros e limites extraídos da inteligência dos §§1º, 2º e 8º do artigo 85 do CPC.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para determinar a retenção, em favor da ré, de 50% dos valores pagos, redistribuindo os ônus sucumbenciais na forma como delineada acima.

HUGO CREPALDI
Relator