



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

Registro: 2025.0000451213

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004184-11.2023.8.26.0152, da Comarca de Cotia, em que é apelante MARIA DO SOCORRO TEIXEIRA DE MATOS, é apelado ALISEOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

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

São Paulo, 9 de maio de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Apelação Cível nº 1004184-11.2023.8.26.0152

Comarca : Cotia – 1ª Vara Cível

Juiz (a) : Renata Meirelles Pedreno

Apelante : MARIA DO SOCORRO TEIXEIRA MATOS (autora)

Apelada : ALISEOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (ré)

Voto nº 45.618

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SUBMETIDO AO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. APLICAÇÃO DA LEI DO DISTRATO. GRATUIDADE DA JUSTIÇA DEFERIDA. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas ajuizada pela autora em face da ré, tendo por objeto contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Sentença pela qual foi julgada parcialmente procedente o pedido para declarar rescindido o contrato e determinar a devolução de 50% dos valores pagos, corrigidos desde cada desembolso e com juros a partir do trânsito em julgado. Irresignada, apelou a autora requerendo gratuidade da justiça e a devolução integral dos valores pagos, alegando que a retenção contratual seria abusiva, diante da recusa do financiamento bancário.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a autora faz jus à concessão do benefício da gratuidade da justiça; e (ii) estabelecer se é válida a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de distrato por iniciativa do comprador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A gratuidade da justiça pode ser concedida com base nos elementos probatórios constantes dos autos, mesmo diante da impugnação da parte contrária, sendo válida a partir do pedido formulado na apelação.

4. A rescisão unilateral do contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador é possível, ainda que sem inadimplemento contratual, com restituição parcial dos valores pagos.

5. A cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos é válida quando o empreendimento encontra-se submetido ao regime do patrimônio de afetação e há previsão clara e expressa de pena convencional, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018.

6. Há precedentes desta 31ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) já admitiu a aplicação da cláusula penal máxima de 50% nas hipóteses de distrato motivado por iniciativa do comprador, quando respeitados os requisitos legais de clareza contratual e comprovação do regime de afetação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso de apelação cível parcialmente provido para concessão da

gratuidade da justiça com efeito a partir do pedido na apelação..

Tese de julgamento: “1. A gratuidade da justiça pode ser concedida em grau recursal quando comprovada a hipossuficiência, com efeitos a partir do pedido formulado na apelação. 2. É válida a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão unilateral do contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei nº 13.786/2018.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único; Lei nº 4.591/1964, art. 67-A; Lei nº 13.786/2018.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível nº 1108824-90.2024.8.26.0100, Rel. Des. Rosangela Telles, j. 17/2/2025.

MARIA DO SOCORRO TEIXEIRA MATOS

ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas em face de **ALISEOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

A Juíza de Direito, por respeitável sentença de fls. 298/302, aclarada às fls. 316/317, julgou parcialmente procedente a pretensão deduzida na presente ação para declarar rescindido o contrato firmado entre autora e a requerida, bem como determinar que esta restitua àquela o valor pago, descontado 50%, em parcela única, devidamente corrigido desde a data de cada desembolso e acrescidos de juros de mora a contar do trânsito em julgado, nos termos da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ). Pela sucumbência mínima do polo passivo (art. 86, parágrafo único, do CPC), condenou a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixou em 10% do valor atualizado da causa, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) desde o ajuizamento, com juros de 1% mensais do trânsito em julgado.

Inconformada, a autora interpôs recurso de

apelação. Em síntese, alegou impossibilidade de recolher o preparo recursal. Pediu a gratuidade da justiça. No mérito, arguiu que o distrato foi realizado de forma errônea, desconsiderando o que já havia sido pago. Diante da desaprovação do financiamento pelo agente bancário, perdeu o interesse em prosseguir. A restituição foi de 50% de todo desembolso que fez. Não pretendia rescindir o contrato, encontrando óbice apenas pela desaprovação do negócio. O percentual de retenção deve ser menor (fls. 320/329).

Em contrarrazões, a ré impugnou a concessão da gratuidade da justiça. Defendeu a legalidade da cláusula de retenção de 50%. Não há dano moral. Pede o desprovimento do apelo (fls. 340/350).

É o relatório.

Concede-se o benefício da gratuidade da justiça, tendo em vista que a autora-apelante faz jus pelos elementos probatórios juntados ao processo, malgrado haja contrariedade da parte contrária. Inexiste fundamento concreto para afastar, contudo, o efeito do benefício processual será a partir do pedido feito na apelação.

É possível a rescisão de compromisso de compra e venda imobiliária pela compradora, ora autora, independentemente da previsão contratual, vício ou inadimplemento, assegurada a restituição de parte dos valores pagos

Com efeito, a Lei nº 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), ao disciplinar as hipóteses de rescisão unilateral pelo promissário comprador, dispõe, no art. 67-A:

“Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.”

A cláusula 7.6 (fl. 183) do contrato, ao tratar das hipóteses de rescisão e/ou não atendimento às exigências para obtenção do financiamento, contém previsão clara, expressa e inteligível de pena

convencional de 50% da quantia até então desembolsada para pagamento do preço.

A ré demonstrou, ainda, por meio de regular averbação na matrícula do imóvel, que o empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de afetação (fls. 201/258).

Demonstrado o regime de afetação e a existência de previsão contratual expressa, de rigor que seja autorizada a retenção de 50% dos valores pagos pelo imóvel.

Nesse sentido, esta 31ª Câmara de Direito Privado desse TJSP decidiu:

“APELAÇÕES. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Ação ajuizada pelo compromissário comprador pleiteando a rescisão em razão de dificuldades financeiras. Procedência parcial em primeiro grau. Inconformismo de ambas as partes. LEI DE REGÊNCIA. Contrato firmado após o advento da Lei nº 13.786/18. Diálogo das fontes. Os parâmetros objetivos elencados pela Lei do Distrato devem ser aplicados levando-se em consideração elementos concretos da relação contratual, sopesando-se as diretrizes protetivas do consumidor, especialmente o art. 53 do CDC. Precedentes. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. Inafastável, in casu, a incidência da cláusula contratual que, tratando das consequências do desfazimento por culpa do comprador e tendo sido redigida de forma clara, expressa e inteligível, com rubrica do autor no rodapé de cada página, prevê a retenção da integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional de 50% da quantia até então paga a título de pagamento do preço, além de também informar, com o devido destaque, que se trata de empreendimento submetido ao regime do patrimônio de afetação, o que é atestado por meio da matrícula imobiliária. Percentual que atende ao limite do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964 (alterado pela Lei nº 13.786/2018, aplicável à hipótese). Sentença reformada. SUCUMBÊNCIA. Redistribuição. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. NÃO PROVIDO O DO AUTOR.” (Apelação cível nº 1108824-90.2024.8.26.0100, relatora, Desembargadora Rosângela Telles, j. em 17/2/2025).

Portanto, fica mantida a restituição de apenas 50% dos valores pagos pelo imóvel.

Posto isso, por meu voto, **dou provimento**

parcial ao recurso de apelação interposto pela autora apenas para conceder a gratuidade da justiça, isentando-a do recolhimento do preparo recursal, a partir do pedido feito nesse recurso, com efeito "ex nunc". Le levando em consideração a fixação realizada na instância de origem e o trabalho adicional realizado em contrarrazões, majora-se os honorários advocatícios do patrono da ré para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator