Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº. 0023380-73.2021.8.19.0208

Apelante: CBR 059 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Apelado: Flávio de Souza Peres e Christiane Pedrini Meireles Peres.
Relator: Des. Custodio de Barros Tostes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO MOTIVADO PELO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL EXCESSIVA. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO NÃO COMPROVADO. LIMITAÇÃO DA RETENÇÃO A 25%.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por incorporadora imobiliária contra sentença que limitou a cláusula penal por distrato contratual ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promitente comprador, em virtude da ausência de comprovação do regime de patrimônio de afetação. A rescisão contratual foi motivada por manifestação unilateral dos promitentes compradores, tendo a incorporadora requerido a retenção de 50% com base no art. 67-A da Lei nº 13.786/2018.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

CUSTODIO DE BARROS TOSTES:9687 Assinado em: 24/11/2025 17:52:51
Local: GAB. DES CUSTODIO DE BARROS TOSTES

Há duas questões em discussão: (i) definir se é válida a cláusula penal que estipula a retenção de 50% dos valores pagos em caso de distrato por iniciativa do comprador; (ii) estabelecer se há comprovação do regime de patrimônio de afetação para autorizar a majoração do limite legal de retenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O contrato foi firmado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, que prevê, em seu art. 67-A, II, a possibilidade de cláusula penal de até 25% dos valores pagos, salvo quando comprovado o regime de patrimônio de afetação, hipótese em que se admite a retenção de até 50%.

O regime de afetação exige averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 31-B e art. 68, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, não bastando sua mera previsão contratual.

Ausente nos autos qualquer certidão de ônus reais ou outro documento comprobatório da averbação do termo de afetação, a incorporadora não se desincumbiu do ônus que lhe cabia, nos termos do art. 373, II, do CPC.

Aplica-se, portanto, a limitação de 25% prevista no caput do art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, sendo excessiva a cláusula penal estipulada em 50%, conforme art. 413 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Em contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados sob a égide da Lei nº 13.786/2018, é válida a cláusula penal limitada a 25% dos valores pagos quando não comprovado o regime de patrimônio de afetação mediante averbação no registro de imóveis.

A mera previsão contratual do regime de afetação não supre a exigência legal de averbação para autorizar a retenção de 50%.

A cláusula penal estipulada em percentual superior ao permitido pela lei deve ser reduzida equitativamente quando se mostrar manifestamente excessiva, conforme art. 413 do Código Civil.

DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO.

Apelação Cível nº. 0023380-73.2021.8.19.0208

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0023380-73.2021.8.19.0208** em que é apelante **CBR 059 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e apelado **FLÁVIO DE SOUZA PERES e CHRISTIANE PEDRINI MEIRELES PERES.**

ACORDAM os Desembargadores da Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação**,** nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de revisão de cláusulas e rescisão contratual proposta por **FLÁVIO DE SOUZA PERES e CHRISTIANE PEDRINI MEIRELES PERES** contra **CBR 059 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, em que se pretende a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel e a restituição integral do valor pago.

Proferida a sentença, na parte dispositiva registrou-se o seguinte (Id.436):

> *ANTE O EXPOSTO, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO DA PARTE AUTORA PARA RESCINDIR O CONTRATO AVENÇADO ENTRE AS PARTES, E CONDENO Á RÉ A DEVOLUÇÃO DE 80% DO VALOR PAGO, COM CORREÇÃO DO DESEMBOLSO E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS A CONTAR A CONTAR DA CITAÇÃO.*

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Outrossim, JULGO IMPROCEDENTES os demais pedidos, resolvendo-se o mérito na forma do art. 487, I do CPC.

Custas e honorários pela ré que fixo em 10% sob o valor da condenação.

A parte ré, em sede de apelação, sustenta que, celebrado o contrato em data posterior a entrada em vigor da Lei 13.786/18, deverá ser assegurado ao promitente vendedor o direito a retenção de 50% do valor pago (Id 482).

O recurso é tempestivo e foi devidamente contrariado.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia em sede recursal restringe-se ao percentual do valor pago que poderá ser retido pelo promitente vendedor da unidade imobiliária, em razão da manifestação de vontade do promitente comprador quanto à rescisão do contrato.

A relação jurídica entabulada entre as partes reveste-se de natureza consumerista, por envolver, de um lado, consumidor, e de outro, incorporadora imobiliária, razão pela qual a controvérsia deve ser analisada sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.

Os autores aderiram ao contrato de promessa de compra e venda em 14 de outubro de 2020, com o objetivo de adquirir o apartamento nº 909, do bloco 03, do Empreendimento Imobiliário Vivaz Prime Zona Norte, situado na

Rua das Oficinas, nº 188, bairro Engenho de Dentro, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R$ 243.057,50 (duzentos e quarenta e três mil, cinquenta e sete reais e cinquenta centavos).

A defesa, por sua vez, alega que, por se tratar de contrato firmado após a entrada em vigor da Lei nº 13.786/2018, e tendo sido a rescisão motivada por manifestação unilateral de vontade dos promitentes compradores, cumprido o dever de informação ao consumidor, é legítima a retenção de 50% (cinquenta por cento) do total pago.

Ainda que a rescisão contratual tenha se operado por iniciativa dos adquirentes, não se pode desconsiderar que a hipótese vertente está submetida ao disposto no artigo 413 do Código Civil[1], o qual estabelece que a cláusula penal deve ser reduzida equitativamente quando a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou quando o valor da penalidade se revelar manifestamente excessivo, considerados a natureza e a finalidade do negócio jurídico.

A Lei nº 13.786/2018 tem por escopo disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária, no âmbito da incorporação imobiliária e do parcelamento do solo urbano.

Da análise do diploma legal, verifica-se que a penalidade convencional a ser imposta ao consumidor não poderá ultrapassar o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do total das parcelas pagas, ressalvada a hipótese de a incorporação estar submetida ao regime do patrimônio de

[1] Art. 413. A penalidade deve ser reduzida eqüitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

afetação, situação em que se admite a estipulação de cláusula penal de até 50% (cinquenta por cento) da quantia paga[2].

O regime de afetação patrimonial, introduzido pela Lei nº 13.786/2018[3], estabelece que os recursos financeiros destinados à construção do empreendimento devem ser segregados do patrimônio geral da incorporadora. Desse modo, a afetação patrimonial implica a separação dos bens e direitos vinculados ao projeto de incorporação da massa falida ou de outros bens do incorporador, conferindo maior segurança jurídica aos adquirentes.

No entanto, esse regime somente adquire eficácia a partir da averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, do termo de opção pelo regime de afetação, formalidade indispensável para sua oponibilidade perante terceiros.

Destacam-se, nesse sentido, recentes julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro acerca da matéria:

> *APELAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C*

[2] 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:
II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

[3] § 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.

Apelação Cível nº. 0023380-73.2021.8.19.0208

DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS E DANO MORAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. IRRESIGNAÇÃO DAS RÉS. PRETENDEM A REFORMA DO DECISUM, NO QUE TANGE À DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, APLICANDO-SE O PERCENTUAL DE 50% SOBRE TODOS OS VALORES ADIMPLIDOS, NOS TERMOS DO ART. 67-A DA LEI 13.786/18. PLEITEIAM QUE OS JUROS INCIDAM A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA QUE MERECE PARCIAL REFORMA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO QUE SE DEU DIANTE DA INADIMPLÊNCIA DA PARTE AUTORA. COMPRADOR QUE DEU CAUSA AO DESFAZIMENTO, NÃO FAZENDO JUS À RESTITUIÇÃO INTEGRAL - APLICAÇÃO DAS DIRETRIZES FIXADAS NA SÚMULA 543 DO S.T.J. ***PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO QUE NÃO DECORRE DE PREVISÃO EM UM CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, MAS SIM MEDIANTE A AVERBAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TERMO FIRMADO PELO INCORPORADOR*** *E, QUANDO FOR O CASO, TAMBÉM PELOS TITULARES DE DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO SOBRE O TERRENO, CONFORME ART. 31-B E ART. 68, §3º, DA LEI 4.591/64. NO CASO EM TELA, PORÉM, AS DEMANDADAS NÃO OBTIVEREM SUCESSO EM COMPROVAR QUE O BEM, DE FATO, COMPÕE SEU PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, INEXISTINDO, NOS AUTOS, CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL, NÃO SE DESINCUMBINDO DO ÔNUS IMPOSTO PELO ART. 373, INCISO II, DO C.P.C. EM RELAÇÃO AO TERMO INICIAL DOS JUROS MORATÓRIOS, ASSISTE RAZÃO ÀS APELANTES, UMA VEZ QUE ESTES DEVEM SE DAR A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA, JÁ QUE NÃO HOUVE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DAS PROMITENTES VENDEDORAS.*

ENTENDIMENTO FIXADO PELA SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS NO ÂMBITO DO S.T.J. ÔNUS SUCUMBENCIAIS REDIMENSIONADOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. REFORMA, DE OFÍCIO, DA SENTENÇA, NO QUE TANGE À CORREÇÃO MONETÁRIA, POIS ESSA DEVE INCIDIR A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. 0910353-66.2023.8.19.0001 – APELAÇÃO - Des(a). MAFALDA LUCCHESE - Julgamento: 25/04/2024 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (grifo nosso)

DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PLEITO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO DE CONTRATO EM RAZÃO DA NEGATIVA DE FINANCIAMENTO JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta contra sentença que julgou de forma improcedente a lide. 2. Causa de pedir que diz respeito a contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes que, em razão da demora da parte autora na obtenção do financiamento, foi supostamente inadimplido pela ré/apelada, motivo pelo qual o autor, ora apelante, pleiteia pela rescisão do contrato; pela devolução integral dos valores pagos, no montante de R$ 20.461,59; pela condenação da ré/apelada ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R$ 20.000,00; e, subsidiariamente, na hipótese de o Juízo entender pela possibilidade de retenção dos valores pagos à apelada, que o montante retido seja limitado a 5% da quantia total. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 1. A controvérsia

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

recursal consiste em saber se a rescisão do contrato pela ré/apelante tratou de exercício regular de direito ou de falha na prestação do serviço. III. RAZÕES DE DECIDIR 1. Da análise dos autos, principalmente do documento juntado por ambas as partes constante dos Ids. 147769167 e 154714577 e intitulado "TERMO DE ADESÃO A PLANO ASSOCIATIVO PARA FINANCIAMENTO DE IMÓVEL", observa-se que é incontroverso que as partes celebraram negócio jurídico para a compra e venda de imóvel, porém, em razão da negativa de financiamento pela Caixa Econômica Federal (CEF), o contrato foi rescindido pela ré/apelada. 2. No Id. 174463419, a apelada trouxe aos autos petição consignando que a empresa GoldCred, que teria atuado como correspondente bancário da CEF, e, dessa forma, realizado a análise e intermediação do Requerente junto ao agente financeiro, emitiu relatório atestando que a renda forma do apelante se mostrou insuficiente para a concessão do financiamento, de modo que "em 07/08/2023, o cliente entrou em conformidade documental e aguardava-se o retorno da CAIXA, ocorre que em 15/09/2023 o próprio agente financeiro detectou a demissão do Requerente e baixa em sua CTPS, impossibilitando a continuidade da contratação de financiamento, tendo em vista que o sistema SICAQ não aprovou a utilização de renda informal em sua totalidade". Nesse sentido, no referido relatório, constante do Id. 174463449, observa-se que, de fato, o apelante teria sido demitido em 15/09/2023, havendo nova solicitação de avaliação em 20/12/2023 utilizando-se da renda informal total, que não foi aprovada tanto pelo sistema SICAQ quanto pela análise gerencial, concluindo o documento que demissão da parte autora afetou negativamente suas possibilidades de crédito. 3. Decorrido o prazo, não houve manifestação da parte autora acerca da referida petição (Id. 174463419) e do relatório

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

a ela anexado (Id. 174463449), conforme certificado pela certidão do Id. 183196210, razão pela qual restaram incontroversos a demissão do apelante e seu impacto negativo na concessão do crédito pretendido. 4. Ao contrário do que sustenta o apelante, as provas trazidas aos autos relativas às trocas de mensagens entre ele e os prepostos da apelada demonstram de forma clara a comunicação acerca da negativa do financiamento e das inúmeras tentativas empreendidas por eles para auxiliá-lo na obtenção do crédito, de modo que não se mostra verossímil a alegação de que teria sido ludibriado e, assim, levado a criar falsas expectativas acerca da entrega do imóvel. 5. Nesse âmbito, restou demonstrado que mesma diante das inúmeras tentativas dos prepostos da ré em auxiliar o apelante a obter o financiamento junto à CEF, em razão da demissão da parte autora, que afetou negativamente a sua avaliação, não houve a concessão do crédito pela empresa pública, restando apenas a rescisão do negócio jurídico celebrado, configurando mero exercício regular de direito, e, portanto, inexistindo falha no serviço prestado pela apelada. 6. No presente caso, o contrato foi celebrado em 30/06/2023, já sob a vigência da Lei nº 13.786/18, que alterou a Lei nº 4.591/64 para disciplinar o distrato e limitar as retenções. Segundo o art. 67-A, II, da Lei nº 4.591/64, o percentual máximo de retenção é de 25%, salvo se o empreendimento estiver submetido ao regime de patrimônio de afetação, hipótese em que o limite é elevado a 50% (§5°). 7. Nesse sentido, inexiste prova nos autos de que o empreendimento se encontre submetido ao regime de afetação, sendo insuficiente a simples previsão contratual. ***A ausência de averbação do patrimônio de afetação na matrícula do imóvel impede a aplicação do limite majorado, razão pela qual impõe-se a limitação da cláusula penal a 25% do montante pago****. 8. Por*

> *fim, no que tange à comissão de corretagem, não há que se falar em sua devolução ao apelante, posto que expressa no contrato assinado pelas partes, além de ter ocorrido êxito na atividade de corretagem, que, inclusive, culminou com a assinatura da promessa de compra e venda, a qual só não se efetivou pelo insucesso no financiamento do imóvel junto à CEF. IV. DISPOSITIVO Provimento parcial do recurso. TESE DE JULGAMENTO: "1. 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." -Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 53; CC, art. 725; Lei nº 4.591/64, art. 67-A, II. -Jurisprudência relevante citada: STJ, Agint no Agint no AREsp 1842887/RJ, AgInt no AREsp n. 1.247.150/SP e AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.681.985/GO. 0811697-71.2024.8.19.0023 – APELAÇÃO - Des(a). VITOR MARCELO ARANHA AFONSO RODRIGUES - Julgamento: 10/07/2025 - DÉCIMA NONA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (grifo nosso)*

No caso em exame, à luz das provas constantes nos autos, verifica-se, não obstante a tese defensiva apresentada, a inexistência de elemento probatório capaz de demonstrar que o empreendimento imobiliário esteja submetido ao regime de afetação. Ressalte-se que essa comprovação não se consubstancia na mera previsão contratual, o que afasta a validade da cláusula que estipula a multa rescisória em 50% (cinquenta por cento) do montante pago pelo promitente comprador.

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Apelação Cível nº. 0023380-73.2021.8.19.0208

Assim, considerando que a hipótese vertente se enquadra no inciso II do art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, que autoriza a imposição de multa de até 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, observado o disposto no art. 413 do Código Civil, impõe-se a manutenção da sentença, sem qualquer reparo.

Pelo exposto, voto pelo **DESPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO** e pela condenação da parte autora ao pagamento do acréscimo de 2% dos honorários advocatícios, observado o disposto no art. 85 § 11 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargador **CUSTODIO DE BARROS TOSTES**
Relator

(LL)

Secretaria da Décima Câmara de Direito Privado

Rua Dom Manoel, n.º 37, 5º andar – Sala 521 – Lâmina III

Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6291 – E-mail:10cdirpriv@tjrj.jus.br

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ