

Recurso Especial Cível nº 0810380-53.2024.8.19.0212

Recorrente: GAV MURO ALTO 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

Recorrido: DALTO DA SILVA SILVESTRE

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 74, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, interposto contra acórdãos da Décima Quarta Câmara de Direito Privado, id. 18 e 66, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE 4 COTAS DE MULTIPROPRIEDADE. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SUBMETIDA AO REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ARTIGO 67-A DA LEI N.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, INCLUÍDO PELO DIPLOMA LEGAL ACIMA CITADO, QUE PERMITE A RETENÇÃO DE ATÉ 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA QUANTIA PAGA QUANDO A INCORPORAÇÃO ESTIVER SUBMETIDA AO REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, COMO OCORRE NA ESPÉCIE. O ART.

67-A, §5º, DA LEI 4.591/64, AO ADMITIR A RETENÇÃO “ATÉ O LIMITE DE 50%”, NÃO FIXA ESSE PERCENTUAL COMO REGRA AUTOMÁTICA, MAS COMO TETO MÁXIMO, PODENDO O JUDICIÁRIO AVALIAR E REVISAR O EQUILÍBRIO CONTRATUAL. REDUÇÃO PARA 30% DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO QUE SE IMPÕE EM OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO. DANOS MORAIS INEXISTENTES. SENTENÇA MANTIDA. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AUSÊNCIA DE QUALQUER VÍCIO A QUE ALUDE O ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SABE-SE QUE OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SE DESTINAM A CORRIGIR AS OMISSÕES, OBSCURIDADES, CONTRADIÇÕES, OU ERRO MATERIAL, QUANDO NO ACÓRDÃO O SEU SENTIDO NÃO PODE SER DEPREENDIDO, NÃO SE PRESTANDO AO NOVO JULGAMENTO DE MATÉRIA JÁ APRECIADA E DECIDIDA, SENÃO EM HIPÓTESE DE EXCEPCIONAL EFEITO INFRINGENTE, O QUE NÃO SE VERIFICA NO PRESENTE CASO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.”

Na origem, DALTO DA SILVA SILVESTRE ingressou com ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais e morais, com tutela antecipada, em face de GAV MUROALTO 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. Conta o autor, em síntese, que, em julho de 2022, adquiriu junto à ré 04 (quatro) cotas de multipropriedade em um empreendimento imobiliário da empresa. Cada cota foi adquirida por meio de um contrato separado, totalizando um valor de R\$ 54.101,70 por unidade, consubstanciado em pagamento de um sinal e o saldo restante em 70 parcelas mensais. Não obstante, alega ter sido alvo de uma abordagem agressiva e coercitiva por parte de prepostos da empresa, que utilizaram técnicas de marketing emocional para convencê-lo a realizar a compra, prometendo excelente retorno financeiro. Relata, outrossim, que as parcelas foram informadas como sendo de R\$ 677,24, mas sofreram reajustes mensais significativos, resultando em valores progressivamente mais altos, sendo certo que a última parcela paga, em novembro de 2024, chegou a R\$ 780,30. Prossegue aduzindo que se manteve adimplente em todos os contratos, tendo desembolsado um total de R\$ 95.714,80 até a data. No entanto, considerando o aumento excessivo das prestações e a percepção de que o investimento não era vantajoso como prometido, decidiu solicitar o cancelamento dos contratos. Em 21 de novembro de 2024, enviou um e-mail formalizando o pedido de rescisão, alegando ter sido induzido ao erro pela abordagem predatória e pela falta de transparência nos reajustes, o que afirma ser demonstrado diante da pluralidade de reclamações de outros clientes. No entanto, por meio de ligação telefônica, a empresa respondeu oferecendo a devolução de apenas R\$ 7.000,00 por cota, o que representaria uma retenção de mais de 70% do valor já pago pelo autor. Diante da recusa da empresa em aceitar uma resolução administrativa justa e da manutenção de uma postura intransigente, entende não haver alternativa senão buscar judicialmente a rescisão contratual, a restituição integral dos valores pagos e a desobrigação do pagamento das parcelas futuras. O

Juízo de piso julgou parcialmente procedentes os pedidos. O Colegiado deu parcial provimento ao recurso do autor, ora recorrido, a fim de reduzir o percentual de retenção para 30% (trinta por cento) das parcelas pagas, mantendo a sentença nos demais termos, na forma das ementas acima transcritas.

Inconformado, em suas razões recursais, o réu, ora recorrente, sustenta que houve **violação ao artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 (com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018); e artigos 421 e 421-A do Código Civil. Por fim, alega contrariedade ao Tema 1.002 do STJ.** Sustenta que a possibilidade de retenção de até 50% em caso de distrato não é uma penalidade arbitrária ou abusiva; é um mecanismo de proteção à coletividade de consumidores que permanecem adimplentes no grupo, assegurando que o fundo comum do empreendimento não seja descapitalizado pela saída de um dos membros. A desistência de um comprador em um regime de afetação. Afirma que houve violação ao princípio da especialidade e à finalidade da lei do distrato.

Contrarrazões, id. 99.

É o brevíssimo relatório.

De início, verifica-se que o acórdão recorrido não demonstra **violação aos artigos apontados.** A leitura atenta do acórdão revela que foram apreciadas e devidamente fundamentadas as questões debatidas pelas partes durante o desenrolar do processo, tendo o órgão julgador firmado seu convencimento de forma clara e transparente.

Já o detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, “(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) Trata-se de apelação, interposta contra sentença, em ação de rescisão contratual em decorrência de devolução de imóvel por parte da autora. As partes firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda a aquisição de 4 cotas em imóvel de multipropriedade no empreendimento "PORTO 2 LIFE RESORT". Na hipótese, o autor ingressou com ação de rescisão de promessa de compra e venda para a aquisição de cotas de multipropriedade no empreendimento, construído pela ré, assim como, seja retido pela ré somente 10% sobre os valores pagos, bem como, indenização por danos morais. O autor obteve parcial procedência de seus pedidos, insurgindo-se com o presente recurso. O autor alega em seu recurso que, somente é cabível a retenção do percentual

de no máximo 30% sobre os valores pagos e não 50% como firmado na sentença. Salienta-se, ainda, que a Incorporação Imobiliária está submetida ao regime de patrimônio de afetação, consoante se extrai do contrato em análise; in verbis: (...). Nesse sentido, tem-se que o artigo 67-A da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, incluído pelo diploma legal acima citado, permite a retenção de até 50% (cinquenta por cento) da quantia paga quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, como ocorre na espécie, em que a rescisão contratual ocorreu com culpa do promissário comprador; in verbis: (...). Ocorre que, a sentença, ao validar a retenção máxima legal de 50%, não aplicou o princípio da razoabilidade. Frise-se que, o art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/64, ao admitir a retenção “até o limite de 50%”, não fixa esse percentual como regra automática, mas como teto máximo, podendo o Judiciário avaliar e revisar o equilíbrio contratual. No presente caso, não houve inadimplemento não houve fruição do bem e a própria empresa reconheceu administrativamente que 30% seria o limite aceitável para recompor eventuais despesas Assim, deve ser reformada a sentença quanto à retenção fixada reduzindo o percentual para 30%. Quanto à comissão de corretagem, também não assiste razão ao apelante. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.599.511/SP, Tema 938), reconhece a validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de arcar com a comissão de corretagem, desde

que este tenha sido previamente informado de forma clara e destacada, com indicação do valor total da aquisição. No caso concreto, observa-se que a cláusula referente à corretagem consta expressamente do item F.2 do Quadro Resumo do contrato (index 159906321), com menção ao valor de R\$ 3.990,00, e à responsabilidade do comprador pelo pagamento. Para conferência: (...). Além disso, como observado pelo magistrado a alegação do apelante de que não houve intermediação de corretor é descabida considerando o e-mail (índice 159906330). Colaciono trecho: (...). Assim, deve ser mantida a sentença quanto à validade da cláusula de corretagem. Deve também ser mantida a improcedência do dano moral, eis que, a rescisão contratual foi pleiteada pelo apelante, não se evidenciando, na espécie, conduta ilícita por parte da ré ou qualquer circunstância excepcional que caracterize dano moral indenizável. Por fim, correto o percentual fixado a título de honorários sucumbenciais."

Assim, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Quanto a alegada ofensa ao Tema 1.002 do STJ, a questão deve ser primeiramente colocada no Juízo de origem, considerando a ausência de



prequestionamento, sob pena de, enfrentando-a diretamente, incorrer em evidente e indesejável supressão de instância. Por conseguinte, não conheço do referido assunto.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente