



SEMINÁRIO JURÍDICO 2019

Lei nº 13.786/2018

“LEI DOS DISTRATOS”

I.

- ✓ Aplicabilidade da lei aos contratos anteriores à sua vigência

1ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio de Godoy

Des. Rui Cascaldi

Des. Francisco Eduardo Loureiro

Desª. Christine Santini

Des. Cláudio Luiz Bueno de Godoy

Embargos de declaração. Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa da adquirente. Alegação de omissão quanto à aplicação da Lei 13.786/2018 e no tocante à fixação dos honorários recursais. Vícios inexistentes. **Ademais da inovação acerca do tema, a nova lei não se entende aplicar a contratos antes dela pactuados.** Disposições que dizem respeito a efeitos materiais e consistentes no regime jurídico da resolução. Honorários recursais. Majoração indevida. Já assentados, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, os requisitos para o arbitramento dos honorários recursais. Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1004015-15.2017.8.26.0320; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2019; Data de Registro: 21/02/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

1ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio de Godoy

Des. Rui Cascaldi

Des. Francisco Eduardo Loureiro

Desª. Christine Santini

Des. Cláudio Luiz Bueno de Godoy

Embargos de declaração. Compromisso de venda e compra. Dissolução do contrato por iniciativa da adquirente. Hipótese de contradição realmente havida. Lei 13.786 que, de fato, já se encontrava vigente por ocasião da prolação do acórdão. **Resultado do julgado, porém, inalterado, eis que a nova lei não se entende aplicável a contratos antes dela pactuados.** Disposições que dizem respeito a efeitos materiais e consistentes no regime jurídico da resolução. Embargos acolhidos, mas sem efeitos modificativos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1061318-02.2016.8.26.0100; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2019; Data de Registro: 21/02/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

1ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio de Godoy

Des. Rui Cascaldi

Des. Francisco Eduardo Loureiro

Desª. Christine Santini

Des. Cláudio Luiz Bueno de Godoy

Agravo de instrumento. Compromisso de venda e compra. Resolução. Alegação de descumprimento do prazo de entrega da unidade. Tutela provisória. Sustação da exigibilidade das parcelas do preço e vedação à negativação. Cabimento. Depósito de 80% da quantia incontroversa que foi paga e liberação da unidade. Dissolução ajuste que parece ser inarredável, ainda se discuta a responsabilidade por isso. Perigo de demora evidenciado. Inaplicabilidade da Lei 13.786/18 a contratos anteriormente pactuados. Decisão apenas em parte revista. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2067871-52.2019.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2019; Data de Registro: 15/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

2ª Câmara Direito Privado

Des. José Carlos Ferreira Alves

Des. José Joaquim dos Santos

Des. Álvaro Augusto dos Passos

Des. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira

Desª. Márcia Regina Dalla Déa Barone

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – OMISSÃO – INOCORRÊNCIA – APLICAÇÃO DA NOVA LEI DE DISTRATO DOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (LEI Nº 13.786/2018) – NÃO CABIMENTO – CONTRATO PACTUADO 07 ANOS ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI E SEM OBSERVÂNCIA DE SEUS REQUISITOS – **IMPOSSIBILIDADE DA NOVA LEI DE REGÊNCIA RETROAGIR SOB PENA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE** – OBSERVÂNCIA DO BROCARDO TEMPUS REGIT ACTUM – PRECEDENTES DESTA CORTE DE JUSTIÇA E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – DEMAIS QUESTÕES APRECIADAS NOS LIMITES DAS PROVAS – IMPOSSIBILIDADE DE REDISSCUSSÃO DO MÉRITO – INTELIGÊNCIA DO ART. 1.022, INCISOS I, II E III, DO CPC – DECLARATÓRIOS REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1002838-28.2017.8.26.0704; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2019; Data de Registro: 11/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

2ª Câmara Direito Privado

Des. José Carlos Ferreira Alves

Des. José Joaquim dos Santos

Des. Álvaro Augusto dos Passos

Des. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira

Desª. Márcia Regina Dalla Déa Barone

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Imputação de omissão ao V. Acórdão, por não ter aplicado a Lei do Distrato Imobiliário (Lei no. 13.786/18) – Inexistência de omissão – Contrato celebrado muito antes da entrada em vigor da nova lei – Ação igualmente ajuizada anteriormente – **Lei nova que não pode prejudicar o ato jurídico perfeito, sob pena de afronta ao art. 5º, XXXVI, da CF** - Inexistência de vícios sanáveis por meio de embargos – Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos 1016898-09.2016.8.26.0100; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2019; Data de Registro: 11/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

2ª Câmara Direito Privado

Des. José Carlos Ferreira Alves

Des. José Joaquim dos Santos

Des. Álvaro Augusto dos Passos

Des. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira

Desª. Márcia Regina Dalla Déa Barone

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. Procedimento realizado mesmo após a inequívoca ciência da pretensão de rescisão da avença por parte do consumidor. Violação ao art. 53 do CDC. Ausência de boa-fé objetiva. Reconhecimento de ato emulativo nos termos do art. 187 do CC. RETENÇÃO DE VALORES. Percentual de 20% sobre os valores pagos que se afigura correto e obedece aos parâmetros fixados pelo E. Superior Tribunal de Justiça. **Irretroatividade da Lei 13.786/2018, cuja aplicação se restringe aos contratos celebrados após a sua vigência.** Observância do ato jurídico perfeito. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. Incidência de juros a contar do trânsito em julgado. Precedentes desta C. Câmara. Correção monetária que deverá ser contada a partir dos efetivos desembolsos, evitando-se a perda do poder de compra da moeda frente à inflação. FORMA DE RESTITUIÇÃO. Devolução imediata. SUCUMBÊNCIA. Reconhecimento da sucumbência recíproca. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000310-56.2018.8.26.0002; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2012; Data de Registro: 10/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

2ª Câmara Direito Privado

Des. José Carlos Ferreira Alves

Des. José Joaquim dos Santos

Des. Álvaro Augusto dos Passos

Des. Luiz Beethoven Giffoni Ferreira

Desª. Márcia Regina Dalla Déa Barone

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE OMISSÃO, ANTE A INOBSERVÂNCIA DA NOVA LEI DOS DISTRATOS DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (LEI Nº 13.786/2018) NO V. ACÓRDÃO – DESCABIMENTO – **CONTRATO EM QUESTÃO FOI PACTUADO ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI – PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE DAS LEIS - "TEMPUS REGIT ACTUM"** – JUROS DE MORA - É MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL EMPRESTAR EFEITOS INFRINGENTES OU MODIFICATIVOS AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SEM QUE OCORRA OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO DE FATO NO ACÓRDÃO IMPUGNADO – NO MAIS, OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO PODEM SER OPOSTOS COM O FITO DE SE PROCEDER A NOVO JULGAMENTO DO FEITO – PARA QUE SE TENHA POR CONFIGURADO O PRESSUPOSTO DO PREQUESTIONAMENTO, É BASTANTE QUE O TRIBUNAL DE ORIGEM HAJA DEBATIDO E DECIDIDO QUESTÃO FEDERAL CONTROVERTIDA, NÃO SE EXIGINDO QUE HAJA EXPRESSA MENÇÃO AO DISPOSITIVO LEGAL PRETENSAMENTE VIOLADO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO (CPC, ART. 1.025) – HIPÓTESES DO ART. 1.022 DO CPC NÃO VERIFICADAS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1037271-95.2015.8.26.0100; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2012; Data de Registro: 15/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

3ª Câmara Direito Privado

Des. Carlos Eduardo Donegá Morandini

Des. Artur César Beretta da Silveira

Des. Dácio Tadeu Viviani Nicolau

Des. Carlos Alberto de Salles, Des. João Pazine Neto

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. 1.- Falta de interesse de agir. Objeção refutada. Necessária resolução judicial do pactuado ainda que subsistente cláusula resolutória expressa. Observância, no caso, da reiterada jurisprudência editada pelo C. STJ, no sentido de ser "imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos" (AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Min. Luis Felipe Salomão). 2.- Desistência do contrato. Pleito formulado pelos compradores. Circunstância a autorizar a rescisão do contrato e a devolução de parte dos valores solvidos. Retenção fixada em 10% da verba solvida. Medida acertada. Precedentes. **Inaplicabilidade da Lei n 13.786/18. Impossibilidade de retroação desse ordenamento.** Retenção, ainda, de taxa de melhoramento, contribuições ao fundo de transporte, comissão de corretagem e contribuições sociais para a utilização do Clube SLIM. Pretensão adequada. Precedentes. Taxa de fruição. Arbitramento de indenização mensal resultante da ocupação imobiliária. Desacerto, na espécie. Contratação envolvendo a compra de um lote, o qual, de per si, não autorizava a imediata exploração econômica por parte dos adquirentes. Precedentes (Apelação Cível nº 1049003-66.2016.8.26.0576, de minha Relatoria) Termo inicial dos juros moratórios. Citação incabível, anotada a discussão sobre o percentual de retenção. Necessária incidência do encargo com o trânsito em julgado. Precedentes. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1024207-13.2018.8.26.0100; Relator (a): **Donegá Morandini**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2019; Data de Registro: 26/03/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

3ª Câmara Direito Privado

Des. Carlos Eduardo Donegá Morandini

Des. Artur César Beretta da Silveira

Des. Dácio Tadeu Viviani Nicolau

Des. Carlos Alberto de Salles, Des. João Pazine Neto

Rescisão contratual c/c reintegração de posse. Contrato de venda e compra de imóvel urbano **com pacto adjeto de alienação fiduciária**. Impugnação ao valor da causa acolhido, uma vez que nas causas de rescisão contratual, o valor a ser observado é o do contrato. **Pretensão da Autora quanto a fazer incidir a Lei nº 13.786/18. Impossibilidade, em razão de tratar-se de inovação recursal. Ademais, a lei indica somente se aplica aos contratos posteriores à sua vigência.** Rescisão por culpa da Ré em razão de seu inadimplemento. Possibilidade de retenção entre 10% e 25% sobre os valores pagos. Percentual fixado em 20% conforme orientação jurisprudencial. Adequação. Afastada indenização pela fruição do bem imóvel, no caso concreto. Penalidades contratuais corretamente afastadas, em razão de sua abusividade. Verba honorária adequadamente estabelecida. Recurso da Ré provido em parte e não provido o recurso da Autora. (TJSP; Apelação Cível 1005141-52.2018.8.26.0066; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2019; Data de Registro: 25/03/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

3ª Câmara Direito Privado

Des. Carlos Eduardo Donegá Morandini

Des. Artur César Beretta da Silveira

Des. Dácio Tadeu Viviani Nicolau

Des. Carlos Alberto de Salles, Des. João Pazine Neto

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. **Inaplicabilidade, de saída, da Lei nº 13.786/18. Ordenamento que não admite aplicação retroativa. Necessária observância do ato jurídico perfeito. Inadimplemento contratual. Tema incontroverso.** Necessária devolução da posse do imóvel, com restituição e parte dos valores solvidos pela adquirente. Retenção, como forma de solver as despesas com a rescisão do contrato, arbitrada em 12% dos valores solvidos, além de parte das arras (20%). Percentuais mantidos, ainda que distante do estipulado contratualmente. Montantes mais que suficientes, ausente prova em sentido contrário, a liquidar os prejuízos havidos com a despectuação. Cobrança da corretagem que não observou o delineado pelos Temas 938-939 (STJ). Arras, por seu turno, que devem ser incluídas na base de cálculo (STJ, REsp 1056704/MA, Rel. Min. Massami Uyeda), ainda que parcialmente, como no caso. Taxa de fruição. Debate sobre o estabelecimento de valores pela ocupação do imóvel sem contraprestação e, ainda, restituição de parte da verba solvida pelo comprador. Inconformismos desabridos. Alienação de lote desprovido de infraestrutura para imediata ocupação. Circunstância a afastar o arbitramento da indenização buscada pela autora, devidamente ressarcida com a perda das prestações quitadas pelo adquirente. Precedentes. Correção monetária exigível a partir de cada pagamento das prestações. Precedentes. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1005145-89.2018.8.26.0066; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2019; Data de Registro: 15/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

4ª Câmara Direito Privado

Des. Enio Santarelli Zuliani

Des. Fernando Antonio Maia da Cunha

Des. Fábio de Oliveira Quadros

Des. Natan Zelinschi de Arruda

Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior

Compromisso de Compra e Venda – Pleito deduzido pela compromissária compradora, sob a alegação de não mais possuir interesse no contrato – Sentença de procedência, determinando a restituição de 90% dos valores pagos – Inconformismo da ré insistindo na validade da cláusula resolutiva do contrato, que prevê a retenção de 12% do valor de venda do imóvel, retenção o valor integral pago a título de "arras", e juros de mora após o trânsito em julgado – Cabimento em parte – Possibilidade de retenção de 20% dos valores pagos pelo compromissário comprador – Precedentes desta Câmara – Valor pago a título de "arras" que integra o montante a ser restituído – Precedentes STJ - Juros de mora desde o trânsito em julgado, visto que a rescisão se deu por desistência do comprador – **Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018, posto que a ação foi ajuizada antes da vigência da Lei** - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1014336-41.2018.8.26.0008; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2019; Data de Registro: 17/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

4ª Câmara Direito Privado

Des. Enio Santarelli Zuliani

Des. Fernando Antonio Maia da Cunha

Des. Fábio de Oliveira Quadros

Des. Natan Zelinski de Arruda

Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Inexistência de omissão, contrariedade, obscuridade ou erro material a serem sanados - **Irretroatividade da Lei nº 13.786/2018** – Questão de ordem apreciada pelo STJ - Inexistência de cláusula válida e devida informação para a transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem no contrato de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida - O efeito modificativo somente pode se dar como consequência do suprimento da omissão, aclaramento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material – Recurso rejeitado. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1025285-06.2017.8.26.0576; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2019; Data de Registro: 14/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

5ª Câmara Direito Privado

Des. Antonio Carlos Mathias Coltro

Des. Erickson Gavazza Marques

Des. José Luiz Mônaco da Silva

Des. James Alberto Siano

Des. João Francisco Moreira Viegas

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Promessa de compra e venda – Apontamento de omissão - **Irretroabilidade da Lei 13.786/2018 e art. 2.035 do CC não aplicáveis ao caso, sob pena de afronta ao art. 5º, XXXVI, CF** – Ausência de vícios do art. 1.022, CPC – Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1005287-02.2016.8.26.0604; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2019; Data de Registro: 08/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

5ª Câmara Direito Privado

Des. Antonio Carlos Mathias Coltro

Des. Erickson Gavazza Marques

Des. José Luiz Mônaco da Silva

Des. James Alberto Siano

Des. João Francisco Moreira Viegas

Compra e venda de imóvel – Resolução – Pedido formulado pela adquirente, que não tem mais condições de arcar com os pagamentos das parcelas do preço – Admissibilidade - Manutença do percentual de retenção arbitrado em primeiro grau – Razoabilidade – Aplicação das norma da Lei nº 13.786/2018 – **Impossibilidade – Contrato celebrado antes da edição do novel diploma** – Precedente desta E. Corte e do Excelso Pretório - Devolução das quantias em parcela única – Retenção, todavia, das quantias pagas a título de comissão de corretagem – Fixação de taxa de ocupação – Lote não edificado - Inadmissibilidade - Modificação do termo inicial dos juros de mora – Necessidade – Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1035998-06.2018.8.26.0576; Relator (a): A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2019; Data de Registro: 05/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

5ª Câmara Direito Privado

Des. Antonio Carlos Mathias Coltro

Des. Erickson Gavazza Marques

Des. José Luiz Mônaco da Silva

Des. James Alberto Siano

Des. João Francisco Moreira Viegas

AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Lote de terreno. Rescisão por culpa exclusiva do comprador. Sentença de parcial procedência, para declarar a rescisão contratual com restituição de 90% dos valores pagos, devidamente corrigidos. Acolhimento dos embargos da ré, apenas para modificar o termo inicial para incidência dos juros de mora. Apela a ré, alegando necessidade de observância do art. 32-A da Lei nº 13.786/18, com incidência dos descontos ali previstos, para o caso de arrependimento do comprador; aplicação da taxa de fruição prevista no contrato. Descabimento. Litisconsórcio ativo necessário. Não caracterização. Autor casado pelo regime da comunhão parcial de bens, de modo que a qualquer dos cônjuges compete a defesa do patrimônio comum. Inteligência do art. 1.663, CC. **Incidência da Lei nº 13.786/18. Inaplicabilidade da lei aos autos, considerando que a sentença foi prolatada em março/2018, antes da vigência da lei, que se deu a partir de 27.12.2018.** Rescisão contratual. Culpa exclusiva do autor. Pertinência da retenção de 10% dos valores pagos, percentual apto a remunerar as despesas com a comercialização, administração e o inadimplemento. A devolução deverá ocorrer imediatamente e em parcela única (Súmula 2 do TJSP). Taxa de fruição. Incidência não justificada. Objeto da avença é lote de terreno, não se vislumbrando depreciação pelo exercício da posse. Multa contratual. Possibilidade de redução equitativa pelo magistrado, pelos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. Incidência do art. 413, CC. Arras. Impossibilidade de retenção, por se tratar de arras confirmatórias, com objetivo de servir apenas como princípio de pagamento. Necessidade de devolução, sob pena de enriquecimento sem causa. Sucumbência. A ré restou majoritariamente sucumbente, descabendo a modificação da sucumbência. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1015545-24.2017.8.26.0576; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data de Registro: 09/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

6ª Câmara Direito Privado

Des. Vito José Guglielmi

Des. Paulo Alcides Amaral Salles

Des. Mauricio Pessoa

Des. José Roberto Furquim Cabella

Des. Rodolfo Pellizari

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão. Inocorrência. Questões substancialmente decididas pela Turma Julgadora. **Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 aos contratos de venda e compra assinados antes de sua vigência. Inviável a retroatividade da lei.** Princípio do tempus regit actum que deve ser respeitado. Ausentes os vícios previstos no artigo 1022 do CPC/2015. Via inadequada para o atendimento de insatisfação. EMBARGOS REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1063061-76.2018.8.26.0100; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2019; Data de Registro: 04/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores, **porém há um precedente em sentido diverso.**

6ª Câmara Direito Privado

Des. Vito José Guglielmi

Des. Paulo Alcides Amaral Salles

Des. Mauricio Pessoa

Des. José Roberto Furquim Cabella

Des. Rodolfo Pellizari

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Cabimento contra qualquer decisão judicial para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento, bem como para corrigir erro material. Caso concreto. Alegada omissão quanto à nova Lei do Distrato Imobiliário (Lei nº 13.786/18) e à possibilidade de retenção de 25 ou 50% dos valores pagos, uma vez que o empreendimento possui patrimônio de afetação. **Impossibilidade. Lei nova que só se aplica aos contratos firmados sob sua vigência.** Mero inconformismo. Pretensão à modificação do julgado. Caráter eminentemente infringente. Impossibilidade. Prequestionamento para interposição de recursos aos Tribunais Superiores. Hipótese na qual os embargos de declaração não têm caráter protelatório. Súmula nº 98 do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Contudo, o julgador não é obrigado a rebater cada um dos argumentos ventilados no recurso, bastando que pela motivação apresentada seja possível aferir as razões pelas quais acolheu ou rejeitou as pretensões da parte. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS, COM APLICAÇÃO DE MULTA. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1000286-02.2017.8.26.0604; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2019; Data de Registro: 28/02/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores, **porém há um precedente em sentido diverso.**

6ª Câmara Direito Privado

Des. Vito José Guglielmi

Des. Paulo Alcides Amaral Salles

Des. Mauricio Pessoa

Des. José Roberto Furquim Cabella

Des. Rodolfo Pellizari

APELAÇÃO CÍVEL. Contrato particular de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária em garantia. Inadimplemento contratual da promitente compradora. Consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, com sua posterior adjudicação por falta de licitantes. Pedido da compradora de restituição de parte dos valores pagos, das benfeitorias do imóvel e danos morais. Improcedência. Irresignação. PRELIMINARES Prescrição do pleito de restituição dos valores pagos. Inocorrência. Resolução contratual c.c. reintegração na posse por falta de pagamento. Aplicação do prazo geral decenal previsto no art. 205 do Código Civil, à ausência de prazo diverso previsto em lei. Prejudicial rejeitada. Nulidade da sentença. Alegada afronta quanto ao princípio da congruência. Mero inconformismo. Eventual má apreciação de provas ou interpretação da lei aplicável ao caso concreto não conduz à nulidade da sentença. Precedentes do A. STJ. Preenchimento dos requisitos do artigo 489, do CPC e art. 93, IX da CF. Preliminar rejeitada. MÉRITO Incidência de legislação específicas sobre alienação fiduciária que autoriza a não devolução de quantias pagas. Descabimento. Opção de venda nesta modalidade que visa burlar a jurisprudência pátria de obrigatoriedade de devolução de valores pagos ao comprador em caso de resolução contratual. Retenção da integralidade dos valores pagos que importa em locupletamento indevido. Retenção. Aplicação do percentual de 10%. Impossibilidade. Quantia ínfima para a vendedora fazer frente aos prejuízos decorrentes da devolução do imóvel. Fixação de retenção em 20% sobre os valores pagos, nos ditames da razoabilidade e proporcionalidade. Atendimento ao parâmetro adotado pelo A. STJ e pela Lei nº 13.786, de 2018. Ademais, sem prejuízo de tal retenção, em função do período em que o comprador teve disponibilizada a unidade imobiliária, a vendedora pode reter os valores mencionados no § 2º, do Art. 67-A, da lei 4.591 de 1964, com redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018. Benfeitorias. Valorização do imóvel que é passível de indenização, sob pena de enriquecimento ilícito da fornecedora. Valor a ser auferido em sede de liquidação de sentença. Danos morais. Inexistência. Ausência de ofensa à honra ou à personalidade da contratante. Ajuizamento de ação de reintegração de posse pela promitente vendedora que representa mero exercício de direito seu. Ausência de ato ilícito a ensejar indenização. Apelação PARCIALMENTE PROVIDA para (i) condenar a ré a restituir os valores pagos pela autora, autorizada a retenção de 20% sobre os valores pagos, bem como dos montantes previstos no § 2º, do art. 67-A, da lei 4.591 de 1964, com redação dada pela Lei nº 13.786, de 2018, (ii) condenar a ré a indenizar a autora pelas benfeitorias edificadas no imóvel, a ser apurada em sede de liquidação de sentença. (TJSP; Apelação Cível 1128768-59.2016.8.26.0100; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2019; Data de Registro: 25/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores, porém há um precedente em sentido diverso.

7ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio Silva Costa

Des. Miguel Angelo Brandi Júnior

Des. Luís Mario Galbetti

Desª. Mary Grün

Des. Rômolo Russo Júnior

Embargos de Declaração – Omissões quanto a sinal, multa, indenização pelo uso do imóvel – Questões expressamente enfrentadas – **Nova Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018) posterior aos fatos e absolutamente inaplicável ao caso** – Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1036346-14.2016.8.26.0602; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2014; Data de Registro: 11/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

7ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio Silva Costa

Des. Miguel Angelo Brandi Júnior

Des. Luís Mario Galbetti

Desª. Mary Grün

Des. Rômolo Russo Júnior

COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Rescisão motivada por culpa da compromissária compradora. Retenção de 13,82% do valor pago. Admissibilidade. Aplicação da Súmula 1 deste E. Tribunal. Perícia técnica que apurou os valores gastos com despesas administrativas, publicidade, vendas e impostos. **Inaplicabilidade imediata da Lei nº 13.786/18.** Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1007330-97.2016.8.26.0704; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2019; Data de Registro: 28/02/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

7ª Câmara Direito Privado

Des. Luiz Antonio Silva Costa

Des. Miguel Angelo Brandi Júnior

Des. Luís Mario Galbetti

Desª. Mary Grün

Des. Rômolo Russo Júnior

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Inexistência dos pressupostos autorizadores do acolhimento - Ausência de omissão no julgado – Pedido de aplicação da Lei nº 13.786/2018 ao caso – Descabimento – Impossibilidade de se surpreender o adquirente com consequências que não contratou – Manutenção da retenção fixada no acórdão embargado, segundo a legislação aplicável, especialmente o CDC, e a jurisprudência dominante sobre o tema – Inaplicabilidade da cláusula contratual de retenção de valores para a hipótese de rescisão do contrato- Termo inicial da correção monetária bem analisado à luz da legislação aplicável – RECURSO REJEITADO, ADMITIDO O PREQUESTIONAMENTO. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1043923-26.2018.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2019; Data de Registro: 15/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

8ª Câmara Direito Privado

Des. Paulo Roberto Grava Brazil

Des. Luiz Fernando Salles Rossi

Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho

Des. João Batista Silvério da Silva

Des. Theodureto de Almeida Camargo Neto

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - INADIMPLEMENTO DO ADQUIRENTE – RESCINDIDO O CONTRATO, DEVEM AS PARTES SER REPOSTAS AO ESTADO ANTERIOR, ADMITIDA A RETENÇÃO DE 10% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – **INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO INCISO II DO ART. 67-A DA LEI 4.591/68, COM A REDAÇÃO DA LEI 13.786, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018** - SENTENÇA MANTIDA - APELO DESPROVIDO. Esta C. 8ª Câmara de Direito Privado entende ser razoável a dedução de 10% dos valores pagos quando a rescisão se dá por culpa do compromissário comprador, porque tem o condão de ressarcir a apelante pelos eventuais prejuízos suportados e essa orientação não há de sofrer alteração alguma com o advento da **Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que promoveu alterações nas Leis 4.591/68 e 6.766/79 e que, com relação ao percentual de retenção do promitente vendedor, por ocasião da resolução do contrato, estabeleceu que “não poderá exceder 25% da quantia paga”** (TJSP; Apelação Cível 1003820-41.2016.8.26.0554; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2019; Data de Registro: 14/02/2019)

Resumo: Há julgados mistos. Vide o primeiro.

8ª Câmara Direito Privado

Des. Paulo Roberto Grava Brazil

Des. Luiz Fernando Salles Rossi

Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho

Des. João Batista Silvério da Silva

Des. Theodureto de Almeida Camargo Neto

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Ausentes quaisquer das hipóteses do art. 1.022 do Novo CPC – **Irretroatividade da Lei 13.786/2018** – Aplicação limitada aos contratos celebrados após sua vigência - Pretensão da embargante de discutir o conteúdo do aresto, o que extrapola o objeto dos embargos declaratórios - Acórdão, ademais, devidamente fundamentado – Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1012341-34.2016.8.26.0114; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2019; Data de Registro: 28/03/2019)

Resumo: Há julgados mistos. Vide o primeiro.

8ª Câmara Direito Privado

Des. Paulo Roberto Grava Brazil

Des. Luiz Fernando Salles Rossi

Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho

Des. João Batista Silvério da Silva

Des. Theodureto de Almeida Camargo Neto

EMBARGOS DECLARATÓRIOS – Alegação de omissão e contradição – Ausência de vício intrínseco no julgamento – Termo inicial da fluência dos juros de mora - Matéria decidida em primeiro grau de jurisdição e que não foi objeto de insurgência no recurso de apelação interposto pela embargante – **Inaplicabilidade da Lei 13.786/18 ao caso concreto** – Contrato celebrado anteriormente à vigência da referida lei - Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1011638-24.2016.8.26.0011; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2014; Data de Registro: 12/04/2019)

Resumo: Há julgados mistos. Vide o primeiro.

8ª Câmara Direito Privado

Des. Paulo Roberto Grava Brazil

Des. Luiz Fernando Salles Rossi

Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho

Des. João Batista Silvério da Silva

Des. Theodureto de Almeida Camargo Neto

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Vícios do artigo 1.022 CPC inexistentes – Matéria abordada nos embargos que sequer constou da apelação – **Inaplicabilidade retroativa da Lei nº 13.786/18, sob pena de ofensa ao ato jurídico perfeito** - Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001692-35.2015.8.26.0020; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2019; Data de Registro: 29/04/2019)

Resumo: Há julgados mistos. Vide o primeiro.

9ª Câmara Direito Privado

Des. Walter Piva Rodrigues

Des. Galdino Toledo Júnior

Des. Alexandre Alves Lazzarini (integra a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial nos termos da Resolução nº 795/2018)

Des. José Carlos Costa Netto

Des. Edson Luiz de Queiróz

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Inocorrência - Embargantes que pretendem a modificação do Acórdão, com a aplicação retroativa da Lei nº 13.786/2018, que disciplina a resolução dos contratos imobiliários, sob o fundamento de que a edição dessa Lei constitui fato novo superveniente que influi no julgamento das questões discutidas pelas partes - Descabimento - **A matéria regulada na referida Lei não é de ordem pública e, portanto, não pode ser aplicada ex officio pelo julgador** - Trata-se de lei de direito material, que regula interesses privados, incidindo apenas sobre atos praticados a partir de sua vigência - Observância ao art. 5º, XXXVI da Constituição Federal e art. 6º, § 1º, da LINDB - Precedentes jurisprudenciais - Ausentes as hipóteses do art. 1.022 do CPC - V. Acórdão que fica mantido como prolatado - EMBARGOS REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1104835-57.2016.8.26.0100; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2019; Data de Registro: 03/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

9ª Câmara Direito Privado

Des. Walter Piva Rodrigues

Des. Galdino Toledo Júnior

Des. Alexandre Alves Lazzarini (integra a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial nos termos da Resolução nº 795/2018)

Des. José Carlos Costa Netto

Des. Edson Luiz de Queiróz

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA – RECONHECIMENTO DE NULIDADES EM DISTRATO – ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. Embargos declaratórios ofertados em face de acórdão que, confirmando sentença, decretou a nulidade de cláusulas previstas em distrato, que previam ilegal perda substancial de valores, ao arrepio dos limites da lei vigente, considerando a relação consumerista – **Alegação de omissão, acerca da aplicação dos parâmetros da Lei 13.786/2018, que não se sustenta, quer porque não há irretroatividade da lei material, nem aos contratos firmados em época anterior à vigência, nem se considerar, para tanto, o pedido de desfazimento, todos fatos ocorridos muitos anos antes, respeitando-se o ato jurídico perfeito** – Ademais, contrato que não observa os requisitos de transparência e informação, previstos na lei, em seu artigo 2º, indispensáveis para adoção dos seus parâmetros – Pretensão a posquestionamento, pela embargante/alienante, de tese jurídica que em nenhum momento foi ventilada nos autos, a despeito de tramitar o feito há cerca de quatro anos. Embargos rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1059154-98.2015.8.26.0100; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2019; Data de Registro: 01/04/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

9ª Câmara Direito Privado

Des. Walter Piva Rodrigues

Des. Galdino Toledo Júnior

Des. Alexandre Alves Lazzarini (integra a 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial nos termos da Resolução nº 795/2018)

Des. José Carlos Costa Netto

Des. Edson Luiz de Queiróz

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Omissão - Inocorrência - Embargante que pretende a modificação do Acórdão, com a aplicação retroativa da Lei nº 13.786/2018, que disciplina a resolução dos contratos imobiliários, sob o fundamento de que a edição da Lei constitui fato novo superveniente que influi no julgamento das questões discutidas pelas partes - Descabimento - A matéria regulada na referida Lei não é de ordem pública e, portanto, não pode ser aplicada ex officio pelo julgador - **Trata-se de lei de direito material, que regula interesses privados, incidindo apenas sobre atos praticados a partir de sua vigência - Observância ao art. 5º, XXXVI da Constituição Federal e art. 6º, § 1º, da LINDB** - Precedentes jurisprudenciais - Ausentes as hipóteses do art. 1.022 do CPC - V. Acórdão que fica mantido como prolatado - EMBARGOS REJEITADOS. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1090585-82.2017.8.26.0100; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2019; Data de Registro: 13/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

10ª Câmara Direito Privado

Des. João Carlos Saletti

Des. José Araldo da Costa Telles

Des. Elcio Trujillo

Des. Cesar Ciampolini Neto

Des. Luiz Antonio Coelho Mendes

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência de omissão. Inaplicabilidade da Lei nº 13.786/2018 ao contrato celebrado em momento anterior a respectiva vigência. Precedentes. Via inapropriada para o atendimento da insatisfação, ou para fim de prequestionamento. Ausência de violação a dispositivos legais invocados. Aresto mantido. EMBARGOS REJEITADOS (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1113533-18.2017.8.26.0100; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2019; Data de Registro: 09/05/2019)

Resumo: Não aplica para contratos anteriores.

32ª Câmara Direito Privado

Des. Ruy Coppola

Des. Kioitsi Chicuta

Des. Francisco Occhiuto Júnior

Des. Luis Fernando Nishi

Des. Caio Marcelo Mendes de Oliveira

APELAÇÕES CÍVEIS – Interposições contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação declaratória de rescisão contratual c.c. restituição de quantias. Promessa de compra e venda de imóvel. Distrato a pedido dos promitentes compradores. Restituição de valores pela aquisição do imóvel já efetuada na integralidade pela incorporadora. Pretensão de restituição também da comissão de corretagem. Legitimidade da incorporadora para responder ao pedido de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem. Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.968/SP. Transferência do pagamento da comissão de corretagem ao consumidor. Possibilidade. Incidente de recurso repetitivo REsp. nº 1.599.511/SP. Pleno conhecimento da cobrança da comissão de corretagem e seus respectivos valores pelos promitentes compradores. Ademais, a desistência em relação ao contrato principal não torna indevido o pagamento da comissão de corretagem. Interveniência exitosa. Inteligência do artigo 67-A, da Lei 4.591/64, com alteração incluída pela Lei nº 13.786/2018 e artigo 725, do Código Civil. Precedentes. Pedidos não acolhidos que importam na improcedência integral da demanda e inversão do ônus sucumbencial. Sentença parcialmente reformada. (TJSP; Apelação Cível 1008930-94.2017.8.26.0001; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2019; Data de Registro: 08/05/2019)

Resumo: Aplicou a lei neste precedente.

II.

- ✓ Redução da cláusula penal – artigo 413 do Código Civil

III.

Artigo 35-A, § 2º

- ✓ “consequências do desfazimento - anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito”

IV.

Artigo 43-A

✓ Prazo de tolerância de 180 dias

V.

Artigo 43-A, §§ 1º e 2º

✓ Atraso de obra. Opção do comprador.
Resolução OU indenização.

VI.

Artigo 43-A, §3º

- ✓ Atraso de obra. Resolução com devolução dos valores corrigidos mais “multa estabelecida”

VII.

Artigo 67-A

- ✓ Resolução/distrato. Prazo de devolução, com e sem Patrimônio de Afetação.

VIII.

Art. 67-A, § 9º

✓ Cessão do contrato. Taxa e recusa

IX.

Art. 67-A, § 13º

✓ Partes regrado diferentemente do quanto previsto na lei.

X.

Artigo 32-A, § 3º

- ✓ Alienação Fiduciária – regramento diverso.
Não aplica a Lei 13.786/2018.

XI.

LOTEAMENTO

- ✓ Fruição e Posse. Pré TVO. Possibilidade de aprovação de projeto e construção.

XII.

LOTEAMENTO

Art. 34

✓ Obrigatoriedade do leilão.



OBRIGADO!

WWW.VBDLAW.COM.BR