



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2163008 - SP (2024/0297607-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
R.P/ACÓRDÃO : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : BRUNO RIBEIRO GENOVESI
AGRAVADO : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA
OUTRO NOME : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA GENOVESI
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. TAXA DE PERSONALIZAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A pretensão de revisão do entendimento do Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação do regime de patrimônio de afetação demanda reexame de fatos e provas, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. É legítima a cláusula contratual que prevê a retenção pela incorporadora dos valores pagos a título de taxa de personalização da unidade imobiliária, ante sua natureza personalíssima e os custos decorrentes de eventual reversão ao padrão original.
3. Em caso de distrato causado pelo consumidor, a pretendida restituição do valor pago a título de taxa de personalização importaria em enriquecimento sem causa do comprador, contrariando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de violar o art. 67-A, § 2º, IV, da Lei 4.591/1964.
4. Agravo interno parcialmente provido para reconhecer o direito da construtora de reter integralmente os valores pagos a título de taxa de personalização, além do percentual de 25% sobre os demais valores pagos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti dando parcial provimento ao agravo interno, no que foi acompanhando pelos Ministros Raul Araújo e João Otávio de Noronha no mesmo sentido, por maioria, dar parcial provimento ao agravo interno, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, que lavrará o acórdão. Vencido o relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente) e Raul Araújo.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2163008 - SP (2024/0297607-3)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : BRUNO RIBEIRO GENOVESI
AGRAVADO : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA
OUTRO NOME : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA GENOVESI
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu: (i) pela inexistência de comprovação de que a incorporação estaria submetida ao regime de patrimônio de afetação; (ii) que o percentual de retenção de até 25% é adequado para cobrir as despesas administrativas da venda; e (iii) que a taxa de personalização deve ser incluída no montante a ser restituído, com incidência do percentual de retenção. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

4. O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da similitude fática entre os acórdãos confrontados.

III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.284-1.298) interposto contra decisão desta relatoria, que não conheceu do recurso (fls. 1.278-1.280).

Em suas razões, a parte reitera as teses de violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC, 421 e 422 do CC/2002, 67-A, § 2º, IV, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018 e 31-E, I, da Lei n. 4.591/1964.

Reafirma que "a afetação existente na matrícula se mantém hígida" (fl. 1.290)

Segundo argumenta, "a extinção do patrimônio de afetação não se dá exclusivamente com a averbação da construção e a entrega das unidades aos adquirentes" (fl. 1.292).

Destaca que "considerando a previsão contratual expressa, respaldada pela legislação pertinente, e a conduta diligente da Recorrente em conformidade com a lei e os princípios da boa-fé contratual, é de rigor a retenção de 50% dos valores pagos pelos Recorridos, de acordo com o artigo 67-A, parágrafo quinto, da Lei 13.786/2018, medida essencial para garantir a estabilidade e a segurança jurídica das relações contratuais no âmbito imobiliário" (fl. 1.293).

Aduz que "a 'cláusula 4.3' previu de forma EXPRESSA e CLARA que não haveria quaisquer restituição dos valores empregados à título de personalização da unidade, tendo em vista seu caráter personalíssimo, tal qual os custos que a ora Recorrente teria de arcar para a reversão da unidade autônoma à prevista no memorial descritivo padrão" (e-STJ fls. 1.293/1.294), e que, "ao permitir a devolução integral desses valores, a decisão recorrida desconsidera a distinção entre o preço da unidade e os custos com personalização, contrariando os preceitos legais que regem a matéria" (fl. 1.294).

Alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, destacando que "o conhecimento e provimento do Recurso Especial interposto demanda apenas observância obrigatória de preceitos legais violados, levando em consideração os próprios elementos constantes do v. acórdão recorrido" (fl. 1.296).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.302-1.325), requerendo a aplicação das multas previstas nos arts. 79, 80 e 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 1.278/1.280):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (e-STJ fl. 553):

Apelação – Compra e Venda de Imóvel – Rescisão contratual cc Reembolso de valores - Sentença de parcial procedência – Negócio firmado após a vigência da Lei 13.786/2018, portanto, aplicável ao caso – Insurgência da Ré vendedora, que pretende a majoração do percentual de retenção fixado em sentença – Art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, com alteração pela Lei 13.786/2018, que permite a retenção de até 50% a título de cláusula penal – Inaplicabilidade no caso – Construção já averbada no registro imobiliário que leva desoneração do imóvel – Direito de retenção de 25% sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais, inclusive taxa de personalização – Entendimento do E. STJ – Correção monetária deve se dar desde o desembolso de cada parcela até o efetivo pagamento – Juros de mora que incidem a partir do trânsito em julgado no caso, conforme RE Sp nº 1.740.911/DF, em sede de repetitivo – Honorários devem ser fixados de forma proporcional – Recurso dos autores provido e parcialmente provido o da ré.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 580/502 e 1.200/1.203).

Em suas razões (e-STJ fls. 355/367), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos arts. 51, II, IV e XV, do CDC, 421 e 422 do CC /2002 e 67- A, § 2º, IV, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018, sustentando que "deve ser restituído à Recorrida 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos a título de preço do imóvel, em atenção à previsão contratual estabelecida entre as partes, corroborada pelo art. 67-A, §5º, da Lei 13.786/18" (e-STJ fl. 1.221).

Defende ainda a "validade da Retenção de 100% (cem por cento) dos custos decorrentes da personalização da unidade, considerando os custos de sua reversibilidade" (e-STJ fl. 1.221).

Contrarrazões não apresentadas (e-STJ fls. 1.242/1.269).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 557/560):

No caso, muito embora a Ré sustente a permanência do patrimônio de afetação, as provas dos autos dizem o contrário, eis que a construção já foi averbada no registro imobiliário, estando desonerado. Eventual pendência de obrigação da construtora com o Banco não significa que permanece o patrimônio de afetação.

Na hipótese, porém, considero inaplicável o sobredito dispositivo legal, haja vista que a Ré Apelante não trouxe aos autos qualquer prova

documental hábil a comprovar que a incorporação está, de fato, submetida ao regime de patrimônio de afetação.

(...)

In casu, tendo em vista a possibilidade da Ré comercializar o bem novamente, entendo que o percentual de retenção fixado (no máximo) em 25% está perfeitamente adequado ao caso em apreço, vez que indeniza suficientemente a vendedora pelas despesas administrativas com a venda do imóvel.

(...)

Com relação a taxa de personalização do imóvel, não há se falar em retenção, devendo ser incluída no montante total pago e sobre ela também incidir o percentual de retenção.

Anote-se que o imóvel será novamente comercializado no estado em que se encontra, de modo que a vendedora não terá prejuízos. Aliás, caso o novo comprador opte por personalização diversa é certo que a Ré ira efetuar a cobrança da taxa, de modo que sob nenhum aspecto se admite a retenção integral de tal valor.

Modificar o entendimento do acórdão impugnado quanto (i) à inexistência de comprovação de que a incorporação estaria submetida ao regime de patrimônio de afetação, (ii) ao percentual de retenção fixado a título de cláusula penal e (iii) à devolução da taxa de personalização, nesta hipótese, demandaria a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência não admitida no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, esta Corte tem entendimento no sentido de que a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução à causa a Corte de origem.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Na origem, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores, proposta por Bruno Ribeiro Genovesi e Vitoria Regina Manzatto Cipolla Genovesi contra GMR Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os autores alegaram que, devido à pandemia de COVID-19 e à inflação do índice INCC, não puderam cumprir o contrato de compra e venda de uma unidade imobiliária, pleiteando a rescisão do contrato e a restituição de 90% dos valores pagos (fl. 1.208).

A sentença de primeira instância julgou a ação parcialmente procedente, declarando rescindido o contrato e determinando que a requerida restituísse aos autores 75% dos valores pagos, incluindo a taxa de personalização do imóvel, excetuadas as verbas administrativas e de corretagem (fl. 553).

Nas razões de apelação apresentadas pela GMR Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda., há menção à pendência de obrigação da

incorporadora com o Banco Bradesco, indicando que as obras ainda não foram finalizadas e que há pendências no tocante à quitação das obrigações da incorporadora perante a instituição financeira do empreendimento (fls. 481-482).

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão proferido pela 7ª Câmara de Direito Privado, deu provimento ao recurso dos autores e parcial provimento ao da ré para declarar rescindido o contrato, devendo a requerida restituir aos autores o equivalente a 75% do montante pago, excetuadas as verbas administrativas e de corretagem.

A Corte de origem concluiu ser inaplicável a retenção de 50% da quantia paga a título de cláusula penal, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 13.786/2018, pois não teria ficado comprovado que a incorporação está submetida ao regime de patrimônio de afetação.

Reconheceu que a construção foi registrada como concluída e desonerada e que "a Ré Apelante não trouxe aos autos qualquer prova documental hábil a comprovar que a incorporação está, de fato, submetida ao regime de patrimônio de afetação" (fl. 557).

Consignou também que percentual de retenção de até 25% foi considerado adequado para cobrir as despesas administrativas da venda, tendo em vista a possibilidade de o imóvel ser novamente comercializado.

Destacou, por fim, que a taxa de personalização deve ser incluída no montante a ser restituído, com incidência do percentual de retenção, pois a nova comercialização do imóvel não causará prejuízo à vendedora, que poderá cobrar nova taxa de personalização do próximo comprador.

Rever a conclusão do acórdão quanto (i) à inexistência de comprovação de que a incorporação estaria submetida ao regime de patrimônio de afetação, (ii) ao percentual de retenção fixado a título de cláusula penal e (iii) à devolução da taxa de personalização, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, esta Corte Superior tem entendimento firmado no sentido de que, mesmo comprovada a constituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária — o que não é o caso dos autos —, a retenção dos valores pagos pelo promitente comprador pode alcançar até 50% (cinquenta por cento), nos termos do art. 67-A, inciso I, e § 5º, da Lei n. 13.786/2018. Nada impede, contudo, que a retenção seja fixada em percentual inferior, observando-se o mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELOS

ADQUIRENTES. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como no casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

O recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional também não reúne condições de êxito, ante a inexistência de similitude fática entre os acórdãos tidos por divergentes.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar as multas previstas nos arts. 79, 80 e 1.021, § 4º, do CPC /2015, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar sanções processuais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2163008 - SP (2024/0297607-3)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : BRUNO RIBEIRO GENOVESI
AGRAVADO : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA
OUTRO NOME : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA GENOVESI
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA -
SP330657

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS. TAXA DE PERSONALIZAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. A pretensão de revisão do entendimento do Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação do regime de patrimônio de afetação demanda reexame de fatos e provas, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. É legítima a cláusula contratual que prevê a retenção pela incorporadora dos valores pagos a título de taxa de personalização da unidade imobiliária, ante sua natureza personalíssima e os custos decorrentes de eventual reversão ao padrão original.
3. Em caso de distrato causado pelo consumidor, a pretendida restituição do valor pago a título de taxa de personalização importaria em enriquecimento sem causa do comprador, contrariando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de violar o art. 67-A, § 2º, IV, da Lei 4.591/1964.
4. Agravo interno parcialmente provido para reconhecer o direito da construtora de reter integralmente os valores pagos a título de taxa de personalização, além do percentual de 25% sobre os demais valores pagos.

VOTO-VENCEDOR

Trata-se de agravo interno interposto por GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que não conheceu do recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, negou provimento ao seu recurso, mantendo a decisão que determinou a restituição de 75% dos valores pagos, percentual este que deve incidir sobre todos os valores pagos, inclusive o montante referente à personalização do imóvel, nos termos da seguinte ementa (fl. 553):

Apelação – Compra e Venda de Imóvel – Rescisão contratual cc Reembolso de valores - Sentença de parcial procedência – Negócio firmado após a vigência da Lei 13.786/2018, portanto, aplicável ao caso – Insurgência da Ré vendedora, que pretende a majoração do percentual de retenção fixado em sentença – Art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964, com alteração pela Lei 13.786/2018, que permite a retenção de até 50% a título de cláusula penal – Inaplicabilidade no caso – Construção já averbada no registro imobiliário que leva desoneração do imóvel – Direito de retenção de 25% sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais, inclusive taxa de personalização – Entendimento do E. STJ – Correção monetária deve se dar desde o desembolso de cada parcela até o efetivo pagamento – Juros de mora que incidem a partir do trânsito em julgado no caso, conforme RESp nº 1.740.911/DF, em sede de repetitivo – Honorários devem ser fixados de forma proporcional – Recurso dos autores provido e parcialmente provido o da ré.

Nas razões de agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão estadual violou os artigos 67-A, § 2º, IV e § 5º, da Lei 13.786/2018 e 31-E da Lei 4.591/1964.

Com relação ao artigo 67-A, § 5º, da Lei 4.591/1964 e 31-E da Lei 4.591/1964, a parte alega que, sendo o empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, seria legítima a retenção de até 50% dos valores pagos, conforme expressamente previsto na legislação e no contrato celebrado.

No que se refere à alegada violação ao artigo 67-A, § 2º, IV, da Lei 13.786/2018, a parte agravante sustenta que os valores de personalização são distintos do preço do imóvel e representam gastos específicos e personalizados, cuja devolução causaria enriquecimento sem causa dos adquirentes.

Alega, por fim, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 desta Corte à hipótese dos autos.

Peço vênias para discordar, em parte, do eminente Relator, pois entendo que a taxa de personalização é o valor que é acrescido ao preço do imóvel por uma opção específica do comprador e, portanto, pode ser integralmente retido pela incorporadora.

Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, ajuizada pelos promitentes compradores visando à resolução de instrumento contratual de compromisso de compra e venda de imóvel e à restituição de 90% das quantias pagas.

O Juízo de primeira instância julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, determinando a rescisão do contrato e condenando a parte agravante à devolução de 75% dos valores pagos.

Interpostos recursos de apelação, o Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso da parte agravante apenas para estabelecer que os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado. Assim, o Tribunal proferiu acórdão mantendo o percentual de retenção em 25%, sob o fundamento de que não ficou comprovado, nos autos, que a incorporação foi submetida ao patrimônio de afetação. Além disso, também consignou que não é possível a retenção integral da taxa de personalização, cujo valor deve ser incluído no montante total pago, sobre o qual

incidirá o percentual de retenção. Isso sob o fundamento de que o imóvel será comercializado novamente, de tal forma que a parte vendedora não terá prejuízos.

A propósito, trechos do acórdão recorrido (fls. 559/560):

In casu, tendo em vista a possibilidade da Ré comercializar o bem novamente, entendo que o percentual de retenção fixado (no máximo) em 25% está perfeitamente adequado ao caso em apreço, vez que indeniza suficientemente a vendedora pelas despesas administrativas com a venda do imóvel. (...)

Com relação a taxa de personalização do imóvel, não há se falar em retenção, devendo ser incluída no montante total pago e sobre ela também incidir o percentual de retenção.

Anote-se que o imóvel será novamente comercializado no estado em que se encontra, de modo que a vendedora não terá prejuízos. Aliás, caso o novo comprador opte por personalização diversa é certo que a Ré ira efetuar a cobrança da taxa, de modo que sob nenhum aspecto se admite a retenção integral de tal valor.

Nesse cenário, verifico que, de fato, alterar as conclusões do Tribunal de origem, especificamente com relação à ausência de comprovação de que a incorporação estaria sujeita ao regime do patrimônio de afetação, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, além de cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Com relação à retenção da taxa de personalização, contudo, entendo que assiste razão à parte agravante.

Isso porque o empreendimento é feito pela incorporadora da forma que ela entende ser a mais comercial possível, com o melhor custo-benefício para conquistar os consumidores.

No caso dos autos, destaco que o contrato celebrado entre as partes continha cláusula contratual prevendo a concordância do comprador com relação à impossibilidade de restituição dos valores pagos a título de taxa de personalização da unidade adquirida até a data de rescisão, uma vez que os materiais selecionados possuem natureza personalíssima e que seria necessário, na hipótese de rescisão, a reversão da unidade adquirida aos moldes previstos no memorial descritivo do empreendimento, de modo a viabilizar a sua comercialização a terceiros.

Assim, a referida cláusula, incontroversa nos autos, estabelece o direito de a parte vendedora reter o valor total referente à taxa de personalização.

Nesse contexto, entendo que assiste razão à parte agravante, eis que não permitir à incorporadora a retenção da integralidade dos valores pagos a título de taxa de personalização, como estabelecido no contrato, representaria o enriquecimento sem causa por parte dos agravados em detrimento da agravante, além de violar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Com efeito, entendo que o Tribunal de origem, ao determinar a inclusão da taxa de personalização no montante sobre o qual o percentual de retenção de 25% deve incidir, incorreu em violação ao artigo 67-A, § 2º, IV, da Lei 4.591/1964, segundo

o qual, em função do período em que teve a disponibilidade da unidade imobiliária, o adquirente responde pelos “*demaís encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato*”.

Dessa forma, além do percentual de 25% dos valores pagos, a incorporadora também pode reter os valores pagos a título de taxa de personalização do imóvel.

Em conclusão, peço máxima vênia ao Ministro Relator para dar parcial provimento ao agravo interno, de modo que o valor total pago a título de taxa de personalização seja mantido pela construtora, além do percentual de 25% de retenção dos demais valores pagos.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0297607-3 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.163.008 / SP

Número Origem: 10171074120228260011

PAUTA: 20/05/2025

JULGADO: 20/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relatora para Acórdão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
ADVOGADA : GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
RECORRIDO : BRUNO RIBEIRO GENOVESI
RECORRIDO : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA
OUTRO NOME : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA GENOVESI
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GMR MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : RODRIGO FERRARI IAQUINTA - SP369324
ADVOGADA : GABRIELA ALVES DA SILVA - SP479503
AGRAVADO : BRUNO RIBEIRO GENOVESI
AGRAVADO : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA
OUTRO NOME : VITORIA REGINA MANZATTO CIPOLLA GENOVESI
ADVOGADO : ANTONIO CARLOS TESSITORE GUIMARÃES DE SOUZA - SP330657

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, e o voto da Ministra Maria Isabel Gallotti dando parcial provimento ao agravo interno, no que foi acompanhando pelos Ministros Raul Araújo e João Otávio de Noronha no mesmo sentido, a Quarta Turma, por maioria, deu parcial provimento ao agravo interno, nos termos do voto divergente da Ministra Maria Isabel Gallotti, que lavrará o acórdão. Vencido o relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Votaram com a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente) e Raul Araújo.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.

C54224555130823<445<@ 2024/0297607-3 - REsp 2163008 Petição : 2024/0112325-8 (AgInt)

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0297607-3

AgInt no
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.163.008 / SP

C542245551318231<1415<@ 2024/0297607-3 - REsp 2163008 Petição : 2024/0112325-8 (AgInt)