



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000914909

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1106163-56.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FERNANDO CASAS VILARINO e LAURA MARIA DE OLIVEIRA, é apelado E.Z.L.I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SILVÉRIO DA SILVA (Presidente), THEODURETO CAMARGO E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 12 de dezembro de 2016.

Silvério da Silva
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 11015

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 1106163-56.2015.8.26.0100

COMARCA: FORO CENTRAL CÍVEL

APELANTE: FERNANDO CASAS VILARINO E OUTRO

APELADO: E.Z.L.I. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JUIZ: DR. CARLOS ALEKSANDER ROMANO BATISTIC GOLDMAN

Apelação cível. Ação de rescisão do contrato e devolução do dinheiro. O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas. Esta Câmara tem entendido como justa a retenção de 10% do valor pago, a título de compensação pelas despesas elencadas na súmula 1 deste E. Tribunal. Condenação da ré nos ônus da sucumbência. Apelo provido.

A sentença de fls. 201/202, cujo relatório se adota, nos autos da ação de rescisão do contrato e devolução do dinheiro, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar resolvido e resilido o contrato e condenar a ré a devolver aos autores, de uma só vez, o equivalente a trinta por cento de cada uma das parcelas por eles comprovadamente adimplidas com lastro no mesmo contrato, com atualização monetária pela Tabela Prática do E. TJSP a partir dos respectivos pagamentos, além de juros moratórios em um por cento ao mês, calculados da citação.

Apelação interposta às fls. 205/224 para que haja a condenação da apelada a restituir aos apelantes e em parcela única o equivalente a 90% dos valores pagos em contrato, o que totaliza a quantia de R\$ 47.482,51, corrigidos monetariamente a partir do

desembolso de cada parcela, além da incidência de juros legais de 1% ao mês a partir da citação, até a data do efetivo pagamento, que deve ser realizado em única parcela, conforme assegurado pelo CDC e súmulas deste E. Tribunal.

Contrarrazões apresentadas às fls. 230/240.

Certidão de fls. 245 informando o transcurso de prazo sem manifestação das partes em relação à realização do julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores pretendem a rescisão do contrato para compra de imóvel entabulado com as rés, devido a dificuldades financeiras que o impedem de continuar honrando o contratado. Sem êxito no distrato amigável, pretendem a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda e a restituição, em parcela única, de noventa por cento das somas adimplidas.

A sentença, não obstante a declaração de rescisão do contrato, condenou a ré na devolução de apenas 30% das parcelas pagas.

Assim, os autores apelam alegando que o percentual de retenção permitido em benefício da incorporadora foi demasiado, tendo em vista que o imóvel residencial sequer foi entregue, tampouco ocupado pelos ora apelantes, aliado ao fato de que a incorporadora não demonstrou qualquer prejuízo com a revenda do bem no mercado imobiliário. Ressaltam que nunca estiveram em situação de inadimplência e o magistrado sentenciante desprezou os documentos juntados com a inicial, consistente na cópia de notificação extrajudicial

e respectivo comprovante de entrega.

A controvérsia cinge-se ao valor a ser devolvido pela rescisão contratual.

Não se desconhece a aplicação dos princípios do Código de Defesa do Consumidor na resolução dos contratos de compromisso de compra e venda, não se permitindo a perda da totalidade das prestações pagas, ainda que o promissário comprador seja o inadimplente, nos termos do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Primeiramente, conforme já restou decidido pela 7ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, no julgamento da Apelação Cível n. 129.560.4/0, que teve como Relator o Desembargador SOUSA LIMA, que, ao discorrer acerca da possibilidade de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda c.c. restituição dos valores pagos postulada pelo compromissário comprador inadimplente, cita entendimento do C. STJ, no julgamento do REsp. nº 132.903-SP, publicado na RSTJ 106/334, que teve como Relator o Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, que, em situação semelhante ao caso dos autos, decidiu:

"Penso que não corresponde à melhor interpretação do nosso sistema legal a assertiva de que o pedido de devolução das quantias pagas em cumprimento de contrato de promessa de compra e venda não possa ser formulado pelo promissário-comprador, ainda que inadimplente. A restituição das partes à situação anterior é uma consequência da resolução do contrato, pois a extinção da avença implica a necessidade de recomposição, tanto quanto possível, da situação assim como ela era antes... É partindo desse enunciado que esta eg. 4ª Turma tem reafirmado, em diversos julgados, seu

entendimento de que, em princípio, o promissário-comprador tem direito à devolução das prestações pagas na execução de contrato que ficou impossibilitado de cumprir, face à superveniente alteração das circunstâncias, direito que pode ser reconhecido seja na ação de resolução proposta pela promitente-vendedora, seja na iniciativa do promissário-comprador, pois a restituição, como efeito da extinção do contrato, se faz presente tanto em um caso como em outro, independentemente da autoria da ação...".

"o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas (STJ - 2ª Seção, ED no REsp 59.870-SP, rel. Min. Barros Monteiro, j. 10.4.02, DJU 9.12.02); no mesmo sentido, RSTJ 87/284), devidamente corrigidas (RSTJ 31/51, 77/235) e de uma única vez (RT 809/311)". Mais arestos em RSTJ 92/191, 99/274, 106/334, 153/395, RT 809/311 (Theotonio Negrão, *in* "Código Civil", 33ª ed., pp. 607/608).

Assim, a rescisão do contrato é de rigor.

O inadimplemento do contrato por uma parte dá à outra o direito de resolvê-lo, e isso implica retornar às partes ao "status quo ante".

Esta Câmara tem entendido como justa a retenção de 10% do valor pago, a título de compensação pelas despesas elencadas na súmula 1 deste E. Tribunal.

Neste sentido a súmula 1, do TJSP:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Neste sentido, o acórdão desta relatoria:

Apelação cível – Resolução do contrato c.c. restituição das parcelas pagas – Atraso na liberação do financiamento imputado à vendedora ré – Impedimento na obtenção das chaves no prazo previsto em contrato – Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada – Provas suficientes para julgamento – Mérito - Vinculação da quitação do preço e entrega das chaves à assinatura do contrato de financiamento, que é incerto – Não se pode imputar exclusivamente a nenhuma das partes a não obtenção do financiamento – O caso é de resolução do contrato com retorno das partes à situação anterior – Devolução das parcelas pagas de uma só vez com retenção de 10% - Danos morais incabíveis na espécie – Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido (Apelação Cível nº 0024751-42.2012.8.26.0451)

A questão é sumulada por este Tribunal:

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o acolhimento do recurso, condeno o réu nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Do exposto, dou provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator