



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000934531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1002538-45.2016.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é apelado MARIANO NORBERTO BOTINDARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente sem voto), FERNANDA GOMES CAMACHO E A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 16 de dezembro de 2016.

Fábio Podestá
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1002538-45.2016.8.26.0011

APELANTE: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.

APELADO: MARIANO NORBERTO BOTINDARI

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 14252

**COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL -
Sentença de procedência - APELO DA RÉ - Pretensão à
retenção de 30% dos valores pagos – Inadmissibilidade –
Autor que não chegou a ingressar na posse do bem –
Percentual de 10%, fixado na sentença, suficiente para
compensar gastos administrativos do negócio frustrado -
Juros cuja incidência foi acertadamente determinada (art.
405, do CC) – Sentença mantida – RECURSO
DESPROVIDO.**

MARIANO NORBERTO BOTINDARI ajuizou " *ação
declaratória de rescisão de contrato c.c. restituição de quantias pagas*" em face
de BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A., pretendendo a rescisão do compromisso de
compra e venda por eles celebrado, com restituição de 90% dos valores
por ele adimplidos, estimados em R\$. 162.117,78 (fls. 15).

A r. sentença a fls. 112/115, cujo relatório é adotado,
julgou procedente o pedido, carregando ônus sucumbenciais à requerida,
com verba honorária fixada em 10% do valor da condenação.

Irresignada, apela a requerida, a sustentar, em síntese

que deve ser minorado o percentual de devolução, pois a resolução contratual ocorreu por culpa do apelado (fls. 124), admitindo-se a retenção de 30% dos valores pagos (fls. 127). Assevera, ainda, ser indevida a aplicação de juros na verba de devolução, mas apenas a partir do trânsito em julgado da sentença (fls. 130), com a liberação das unidades negociadas para venda (fls. 132).

O recurso é tempestivo, preparado (fls. 134/135) e foi contra-arrazoado (fls. 140/146).

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento.

Ora, a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que:

“...Na hipótese de promessa de compra e venda de bem imóvel a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. (...) O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso (...)” (STJ – 3ª Turma – REsp 1224921/PR – Relatora: Min. Nancy Andrighi, julgamento em 26.04.2011). (grifo nosso).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E a jurisprudência desta Corte já consagrou o entendimento de que o consumidor tem direito à rescisão e à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para pagamento de despesas administrativas.

Nesse sentido, a Súmula nº. 1 e deste E. Tribunal dispõe:

“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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

No caso, sequer houve transmissão da posse ao autor, isto é, não houve uso dos bens, de modo que certamente será fácil a alienação a terceiros, sendo mitigados os prejuízos causados à vendedora pela frustração do negócio.

Diante desses menores prejuízos, o percentual de 10% está de acordo com os precedentes desta Câmara:

“ COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO DO CONTRATO – IMPOSSIBILIDADE ECONÔMICA SUPERVENIENTE DOS ADQUIRENTES EM ARCAR COM AS PRESTAÇÕES AJUSTADAS – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE

CULPA DAS VENDEDORAS - RESCISÃO DECRETADA - ATO QUE CAUSA PREJUÍZO AO CREDOR - RETENÇÃO CORRETAMENTE FIXADA EM 10% DOS VALORES ADIMPLIDOS – DEVOLUÇÃO CORRIGIDA DO RESTANTE – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO." (Apel 1031101-02.2014.8.26.0114, 5ª Câm. Direito Privado, rel. Des. Moreira Viegas, j. 20.05.2015).

" Rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel. Financiamento imobiliário não aprovado. Inadimplemento confesso do promissário comprador. Mesmo inadimplente, o comprador pode obter a devolução das quantias pagas, total ou parcialmente. Interpretação da Súmula n. 1 desta E. Corte de Justiça. Com a resolução do contrato, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio. Incabível perda total das prestações pagas ou de grande parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor. Aplicação da Súmula n. 3 desta Corte. Valor total pago pelos compradores deve ser restituído, com retenção de 10% dos valores pagos, a título de ressarcimento de despesas administrativas. Recurso não provido." (Apel 4010006-54.2013.8.26.0224, 5ª Câm. Direito Privado, rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, j. 05.11.2014).

No que se relaciona à incidência de juros sobre o montante a ser restituído, fixados na sentença, a contar da citação (fls. 115), a pretensão recursal também não prospera.

O autor notificou a requerida, anteriormente à propositura da presente ação, acerca de seu interesse no distrato (fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

52/55), e houve resistência desta em formalizar a rescisão com devolução do valor justo.

Assim, houve mora da ré quanto ao dever de restituir os valores pagos (ou fração adequada deles), razão pela qual foi acertada a estipulação dos juros, de conformidade com o que estatui o art. 405, do CC.

E, também não há falar-se em liberação dos imóveis para negociação com terceiros, antes de efetivamente devolvidos os valores a que faz jus o autor, porquanto garantem o pagamento do montante por ele investido.

Não comporta, pois, reparo a r. sentença.

Impende, ademais, condenar a requerida em honorários sucumbenciais recursais, por força do que estabelece o art. 85, §11, do CPC/2015, tendo sido a sentença publicada quando já vigente o novo diploma processual (fls. 118/119), consoante estabelece o Enunciado Administrativo n. 07, do Superior Tribunal de Justiça.

Majora-se, pois, a verba honorária para o importe de 20% sobre o valor da condenação (abarcados os honorários de primeiro e segundo grau), observados os princípios insculpidos no § 2º, do art. 85, do CPC/2015.

Anota-se, a propósito, que não é necessário que o julgador se pronuncie expressamente sobre todos os dispositivos legais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

invocados pelos apelantes para que tenham acesso aos Tribunais Superiores, pois " *o prequestionamento consiste na apreciação e na solução, pelo tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, inexistindo a exigência de sua expressa referência no acórdão impugnado*"¹.

Ante ao exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso.

FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ

Relator

¹ EDCL nº 0001698-06.2006.8.26.0075, 7ª Câm. Direito Privado, rel. Des. Coimbra Schimidt, j. 31.05.2010