



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000033120

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1011009-77.2016.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VILLAGIO POMPÉIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A, é apelado CAIO OTAVIO BUENO MARTINEZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 VITO GUGLIELMI (Presidente sem voto), EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE E JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2017.

Paulo Alcides
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 29623

APELAÇÃO Nº 1011009-77.2016.8.26.0002

COMARCA DE SÃO PAULO

APELANTE(S): VILLAGIO POMPÉIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
SPE S/A

APELADO(S): CAIO OTAVIO BUENO MARTINEZ

JUIZ (A): ALEXANDRE BATISTA ALVES

VENDA E COMPRA. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas. Desistência do comprador, que pode pedir a rescisão e reaver as quantias pagas. Direito de retenção de 10% pela vendedora, sobre o valor que foi pago pelo comprador, a título de ressarcimento das despesas administrativas. Correção monetária que deve incidir a partir dos respectivos desembolsos, pois se trata de mera reposição do valor real da moeda. Sentença de parcial procedência mantida.

RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por VILLAGIO POMPÉIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A contra a r. sentença (fls. 167/170), que julgou procedente a ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas proposta por CAIO OTAVIO BUENO MARTINEZ, "*para fim de: a) declarar rescindido o contrato; b) condenar a ré à devolução em única parcela de 90% das quantias pagas, atualizadas desde os desembolsos pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidas de juros de mora de 1% a contar da citação; c) tornar definitiva a antecipação de tutela.*".

Sustenta, em síntese, que o adquirente confessa ser o causador da rescisão contratual, razão pela qual deve ser aplicada a cláusula 10.8 do contrato de compra e venda firmado entre as partes, a qual determina a restituição de 70% dos valores pagos. Ressalta que os termos contratuais são válidos, eis que ajustados de forma lícita, indene de vícios de consentimento e respeitando a formalidade do ato. Suscita o princípio do *pacta sunt servanda*. No mais, considera que o reajuste da quantia a ser devolvida deve se dar tão somente a partir do ajuizamento da ação (fls. 172/180).

Recurso tempestivo e preparado.

Sem contrarrazões (certidão de fl. 184).

É o relatório.

Inicialmente, esclareça-se que as partes se enquadram nas definições dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, cuja aplicação tem cunho protetivo, tendo mitigado a estrita aplicação do princípio da *pacta sunt servanda*.

Em relação à rescisão dos contratos, a jurisprudência tem reiteradamente decidido, ainda que o negócio seja desfeito por culpa do comprador, que as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da sua celebração, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo fornecedor, a título de cláusula penal, nos termos da Súmula nº 1, editada por este E. Tribunal de Justiça: *“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”*.

Também é sabido que a resolução do contrato provoca efeitos *ex tunc*, tornando as partes ao *status quo ante*.

Desta forma, é cristalino o direito de o comprador obter a devolução do que despendeu. Todavia, o vendedor tem a prerrogativa de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas.

Assim, reconhecido o dever de restituir, a questão se restringe ao montante a ser devolvido ou o percentual a ser retido, o qual deve ser analisado de acordo com o caso concreto.

Pretende a apelante a estrita aplicação da cláusula 10.8 do contrato de venda e compra firmado entre as partes, a fim de que a restituição seja no percentual de 70% dos valores efetivamente pagos. Mencionada cláusula assim dispõe:

“10.8 Se a INCORPORADORA pleitear a resolução do contrato e retomada da Unidade Autônoma, em razão do inadimplemento do COMPRADOR quanto ao pagamento do preço de aquisição, terá ele direito autônomo à restituição do percentual de setenta por cento (70%), a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, feitas as seguintes deduções: (...)” (fl. 49)

Contudo, por certo, se o comprador não atrasou os pagamentos, tendo que desistir do negócio por conta da insuportabilidade do contrato, informando à vendedora sua intenção de não prosseguir com a aquisição do imóvel, não pode ser tratado como aquele que, simplesmente, deixa de pagar e, quando instado, toma alguma iniciativa.

Este o caso dos autos. Na espécie, o negócio foi desfeito em razão da indisponibilidade financeira do comprador, tendo ele solicitado o desfazimento do negócio.

Destarte, a retenção de 10% sobre os valores pagos, conforme determinado pela r. sentença, mostra-se suficiente para fazer frente às despesas administrativas da requerida, e não se revela exagerada a ponto de se caracterizar como onerosa ao comprador.

Confira-se a respeito, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

2. Em se tratando de resolução pelo comprador de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.

3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada.

4. Agravo interno não provido.

(AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2016 – g.n.)

Por fim, correta a aplicação do reajuste a partir dos respectivos desembolsos, mormente porque a correção monetária nada mais é do que mera reposição do valor real da moeda, de sorte que não gera acréscimos ao valor devido.

Ante o exposto, nega-se provimento ao apelo.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES

Relator