



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2017.0000014831**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1000883-73.2015.8.26.0431, da Comarca de Pederneiras, em que é apelante SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelado JOSÉ CARLOS AMÂNCIO (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente sem voto), LUIS MARIO GALBETTI E MARY GRÜN.

São Paulo, 24 de janeiro de 2017.

**José Rubens Queiroz Gomes**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 4745

APELAÇÃO Nº 1000883-73.2015.8.26.0431

COMARCA: PEDERNEIRAS - 1ª VARA

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: RICARDO VENTURINI BROSCO

APELANTE: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

APELADO: JOSÉ CARLOS AMÂNCIO JUSTIÇA GRATUITA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato c.c. restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da requerida. Contrato regido pelo CDC. É direito potestativo do contratante rescindir unilateralmente a promessa de compra e venda, assumido o ônus da rescisão, porquanto, ainda que o contrato faça lei entre as partes, não se pode impor a ninguém ficar eternamente vinculado. **Retenção de apenas 10% do valor pago pelos autores. Quantia que se mostra suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico.** Honorários sucumbenciais arbitrados em valor elevado. Redução para R\$ 3.000,00, tendo em vista a baixa complexidade da causa. Recurso a que se dá parcial provimento.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida as fls. 192/195, cujo relatório é adotado, que julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a ré a restituir ao autor 90% das quantias pagas, de uma só vez, corrigidas monetariamente desde o efetivo desembolso e acrescida de juros legais de mora a contar da citação.

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados as fls. 202.

Irresignado, apela a requerida, alegando, em suma, que a restituição é cabível quando o distrato é consensual e não são cabíveis juros sobre o valor a ser devolvido, pois o reembolso já foi realizado antes da citação, com retenção de 10% sobre o valor do contrato. Por fim, afirma que o autor não faz jus aos benefícios da assistência judiciária.

O recurso foi processado e contrarrazoado as fls. 122/133.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Cediço que o autor tem direito a rescindir o contrato conforme dispõe a Súmula 1 deste Egrégio Tribunal, a saber: "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".

Consequentemente, o contratante deve assumir o ônus da rescisão, suportando as penalidades rescisórias.

Todavia, as despesas previstas na cláusula 6.4 do contrato são abusivas e devem ser, de fato, revistas.

Epigrafado dispositivo contratual impõe desvantagem exagerada ao comprador, devendo ser considerado nulo de pleno direito nos termos do artigo 51, incisos II e IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois permite que a requerida retenha a maior parte, ou a totalidade, daquilo que o comprador desembolsou quando da aquisição do bem.

Em casos análogos, esta Colenda 7ª Câmara de Direito Privado vem decidindo que é adequado autorizar que a vendedora retenha entre 10 a 20% daquilo que foi efetivamente pago pelos compradores:

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. - Direito da vendedora à indenização por ocupação. Inadimplemento dos compradores. Culpa pela rescisão. Aluguel indenizatório reduzido para a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, por mês. Precedentes. - Retenção de parte das quantias pagas. Compensação dos gastos comuns e naturais do tipo de negócio. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de retenção reduzido para 15% (quinze por cento). Avaliação das benfeitorias erigidas no imóvel. Laudo Pericial que se utilizou de critérios claros e científicos. Termo inicial para correção do valor da avaliação. Modificação para a data de referência do índice base utilizado. Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 0009404-74.2007.8.26.0408, relator Mary Grün, j. 01/06/2015)

"Apelação Rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenizatória Réus que deixaram de pagar as prestações contratuais, não demonstrando o alegado adimplemento substancial Rescisão cabível Indenização pela fruição do bem desde a inadimplência, na qual configurada a posse indevida Cabimento Razoabilidade de seu arbitramento em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato Retenção de 20% do valor pago pelos gastos de administração igualmente devida Indenização pelas acessões e benfeitorias que é cabível, sob pena de caracterização de

enriquecimento sem causa Vinculação entre a reintegração de posse e o pagamento das quantias devidas aos réus Descabimento Recurso dos réus improvidos, provido em parte o da autora." (Apelação nº 0005701-40.2012.8.26.0577, 7ª Câmara de Direito Privado, relator Luis Mario Galbetti, j. 17/06/2015)

"Apelação Rescisão contratual Contrato de promessa de compra e venda de imóvel Inadimplência da autora configurada Inexistência de culpa da vendedora que impossibilita a aplicação de multa ou juros de mora desde cada desembolso Inadimplência do comprador que não lhe tira o direito à devolução dos valores pagos Taxa de retenção de 10% devida como ressarcimento das despesas suportadas pela construtora Taxa de corretagem e assessoria que devem ser devolvidas integralmente, em razão da abusividade da cobrança Recurso a que se dá parcial provimento" (TJSP, Ap. nº 0041517-48.0.26.0309, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. 18/09/2013)

No presente caso, a retenção do percentual de 10% mostra-se suficiente para compensar custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes.

Com relação aos honorários sucumbenciais, de se anotar que o valor fixado observou é elevado, devendo os honorários sucumbenciais serem fixados consoante dispõe o parágrafo 4ª do artigo 20 do CPC/73.

Isto porque, o presente caso revela demanda de baixa complexidade, que tramitou de maneira célere, possibilitando a rápida entrega da prestação jurisdicional, não exigindo elevado trabalho técnico do patrono do autor.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto ao pleito de revogação dos benefícios da assistência judiciária concedidos aos apelados, sem razão os apelantes, uma vez que deverá ser discutida no incidente de impugnação e não neste recurso.

Posto isto, dá-se parcial provimento ao recurso para apenas reduzir os honorários advocatícios para R\$ 3.000,00, mantida no mais, a r. sentença apelada.

**JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES**  
**Relator**