



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000101145

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1105501-29.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EVEN SP 26/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado JANIEDSON LOPES BATISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SILVÉRIO DA SILVA (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2016.

Salles Rossi
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 33.230

Apelação Cível nº 1105501-29.2014

Comarca: São Paulo (F. Central) – 3ª Vara

1ª Instância: Processo nº 1105501-29.2014

Apte.: Even SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apdo.: Janiedson Lopes Batista

VOTO DO RELATOR

EMENTA – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REPARAÇÃO DE DANOS PATRIMONIAIS – Procedência (declarada a nulidade de cláusula contratual e do valor constante do distrato, determinada a devolução de 90% dos valores pagos pelo autor) – Admissibilidade - Compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes – Posterior distrato - Estipulação de devolução de 20% dos valores pagos - Penalidade imposta que se mostra abusiva - Cabível a retenção de 10% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio e das despesas suportadas pela ré com a administração do empreendimento (e, bem assim, a restituição de 90% do montante pago pelo comprador, a ser feita em uma única parcela, tal qual determinado pela r. sentença) – Precedentes - Sentença mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual cumulada com Reparação de Danos Patrimoniais, julgada parcialmente procedente para decretar a nulidade da cláusula VIII do contrato, bem como do valor constante do distrato e, ainda, condenar a ré a restituir 90% dos valores pagos pelo autor (já descontado o valor por ele recebido por ocasião da celebração do sobredito distrato), com correção monetária dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, arcando ainda com as custas, despesas processuais e verba honorária, fixada em 20%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre o montante da condenação.

Embargos de declaração às fls. 124/127, acolhidos para constar que a devolução dos valores pagos deverá ser feita em parcela única, mantida, no mais, a r. sentença (fls. 128/129).

Inconformada, apela a vencida (fls. 131/156), reiterando a preliminar de carência da ação, haja vista que tanto o instrumento particular de compromisso de compra e venda quanto o posterior distrato encontram-se revestidos de todas as formalidades legais, constituindo ato jurídico perfeito e acabado, mormente no que tange à cláusula 8ª do referido distrato, por meio da qual ambas as partes deram total e ampla quitação uma a outra, devendo prevalecer, sob pena de ofensa ao disposto no artigo 320 do Código Civil, falecendo interesse ao recorrido em postular sua nulidade.

Prossegue a recorrente, agora quanto à matéria de fundo, pugnano pela necessidade de reforma da r. sentença recorrida, sob o argumento de que o comportamento do recorrido mostra-se contraditório, ao outorgar quitação para ao depois, postular a devolução do quanto pagou. Reitera a legalidade do distrato em questão, mormente porque a iniciativa partiu do comprador que deve suportar com os ônus dessa conduta, salientando que a vendedora realizou diversas despesas. Insurge-se ainda quanto à devolução de 90% dos valores pagos, conquanto a resolução do negócio operou-se por culpa exclusiva do apelado e excessivo o percentual a esse título fixado, assim como aquele arbitrado a título de honorária advocatícia. Aguarda o provimento recursal, julgando-se totalmente improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial.

O recurso foi recebido pelo r. despacho de fls. 159 e respondido às fls. 161/168.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O recurso não comporta provimento.

A preliminar de falta de interesse processual foi corretamente afastada pela r. sentença guerreada, já que não se poderia mesmo concluir pela carência da ação por meio da qual o autor pretendeu a declaração de nulidade de cláusula do distrato que previa a perda substancial dos valores restituídos, assim como a devolução do montante pago. A validade do que ali se pactuou é matéria de mérito e assim deve ser analisada.

Aliás, exatamente no que tange ao montante a ser restituído, nitidamente abusiva a estipulação prevista no distrato, ao determinar a devolução de apenas 20% do que foi pago pelo autor. Trata-se de penalidade excessiva e que coloca o consumidor em situação de extrema desvantagem, implicando em perda substancial dos valores pagos, o que é vedado por configurar violação ao artigo 53 do CDC.

Todavia, como foi a parte autora quem voluntariamente optou por rescindir o contrato, não se poderia mesmo devolver ao comprador a integralidade dos valores pagos. Ainda que as penalidades e descontos previstos em contrato se afiguram abusivos, tem-se firmado posicionamento de que ao menos parte dos valores deve ser retido pela vendedora para se ressarcir das despesas empregadas na administração do empreendimento, comercialização, assim como pelo desfazimento do negócio.

Nesta conformidade, do total pago pelo autor, correta e adequada a retenção de 10% em favor da alienante – tal qual determinado pela r. sentença - importância esta suficiente para indenizá-la pela administração do empreendimento e pelo desfazimento do negócio, nada mais podendo exigir, posto ausente comprovação de outras despesas que alega ter suportado.

A devolução – de 90% dos valores pagos - deve ser feita



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de imediato e em uma única vez (o que também foi observado pelo Juízo, ao acolher os embargos declaratórios), sendo totalmente incabível sobrestá-la até a venda da unidade ou a qualquer outra condição ou forma, uma vez que o contrato já se encontra rescindido.

Todos os valores pagos serão objeto de restituição porque integraram o preço do imóvel, sendo irrelevante que parte dele tenha sido recebido pela intermediadora. Aliás, não há menção clara no contrato de que tal verba seria de obrigação do comprador suportar e nem qual o valor pago a esse título. E mais, a retenção imposta, como bem concluiu a r. sentença, também serve para cobrir tais gastos.

Decidindo caso similar, julgado desta 8ª Câmara e Relatoria, extraído dos autos da Apelação Cível nº 9251209-90.2008 e que aqui, possui inteiro enquadramento, conforme segue:

“EMENTA – RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS – Compromisso de compra e venda de imóvel - Distrato realizado – Possibilidade de revisão dos valores devolvidos – Coisa julgada não configurada - Matéria de ordem pública aquela referente ao reconhecimento de cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em situação de extrema desvantagem – Penalidades impostas que se mostram abusivas, especialmente aquelas que incidem sobre o valor do contrato - Devolução integral dos valores pagos pelos autores - Descabimento - Cabível a retenção de 10% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio e das despesas suportadas pela ré com a administração do empreendimento – Devolução em uma única vez – Juros de mora de 1% ao mês contados da citação, por se tratar de responsabilidade contratual - Sentença reformada – Recurso adesivo dos autores parcialmente provido e negado provimento ao apelo da ré.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por derradeiro, a verba honorária foi corretamente arbitrada, atentando os limites previstos no § 3º do artigo 20 do CPC, não comportando redução.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator