



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2016.0000674005**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1006425-94.2015.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado NOVA BARUERI EMPREENDIMENTOS LTDA (DEPLAN).

**ACORDAM**, em 6ª 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 Exmos. Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente) e EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE.

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

**MARIO CHIUVITE JUNIOR**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**APELAÇÃO Nº 1006425-94.2015.8.26.0068**

**APELANTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**APELADO: NOVA BARUERI EMPREENDIMENTOS LTDA (DEPLAN)**  
**COMARCA: BARUERI**

**VOTO Nº 4312**

*APELAÇÃO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Ajuizamento pelo Ministério Público – Ré que, dentre outras cláusulas, inseriu, no instrumento contratual firmado, possibilidade de retenção de 90% do valor pago pelo consumidor no caso de rescisão contratual – Nulidade reconhecida, em vista da evidente desproporção do avençado, em detrimento do consumidor – Dicção do artigo 51, IV do CDC – Possibilidade de o juiz reduzir o valor da cláusula penal, consoante o previsto no artigo 413 do Código Civil, formulando-se, em tal esteira, o chamado diálogo das fontes – Aplicação das súmulas números 1, 2 e 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo - Recurso provido.*

**Vistos.**

Trata-se de Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 177/184, cujo relatório ora se adota, proferida pelo MM. Juiz da 1ª. Vara Cível da Comarca de Barueri, em sede de ação civil pública, proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra Nova Barueri Empreendimentos Ltda, a qual julgou o respectivo pedido procedente em parte para declarar nulas as cláusulas 4.3.1.1, 4.11, alíneas “b” a “e”, e 4.12 da cópia do contrato juntado com a inicial, bem como as cláusulas similares dos demais contratos firmados pelos compradores das unidades do “Condomínio das Nações”, determinando que a ré se abstenha de consignar referidas cláusulas nos contratos futuros das unidades autônomas, ainda não vendidas, sob pena de pagamento de multa ao consumidor no valor de R\$ 20.000,00, por contrato, sem prejuízo das nulidades declaradas. Houve ainda a determinação para que a ré se abstenha de fixar nos contratos futuros das



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

unidades autônomas ainda não vendidas do “Condomínio das Nações” termo inicial para incidência de juros e multa moratória sobre o saldo remanescente, objeto de financiamento bancário, em data anterior à individualização das matrículas das unidades da incorporação, condenando a ré à devolução, no prazo de seis meses, dos valores cobrados dos consumidores, a título de juros de mora e multa moratória entre a data do “habite-se” e a data da individualização das matrículas, sendo que tais valores serão corrigidos monetariamente pelo índice adotado pelo TJSP, desde a data do início do pagamento do financiamento bancário, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, com a condenação também da ré a devolver, no prazo de seis meses, os valores cobrados dos consumidores, a título das cláusulas 4.11, alíneas “b” a “e” e 4.12 (ou similares), sendo que tais valores serão corrigidos monetariamente pelo índice adotado pelo TJSP, desde a data de desembolso, bem como acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Narra, em suma a inicial, que a ré, de forma abusiva, consignou nos contratos de venda e compra das unidades autônomas do empreendimento “Condomínio das Nações” a possibilidade de cobrança de juros e multa, mesmo antes da individualização das matrículas, bem como a possibilidade de se reterem até 90% dos valores pagos na hipótese do distrato. Requereu a declaração da nulidade das referidas cláusulas, obrigação de se abster de executar as cláusulas e a restituição dos valores já pagos indevidamente.

Apela, pois, a parte autora, a fls. 196/203, pugnando pela reversão do julgado, aduzindo em síntese que, no entanto, o MM Juízo a quo não acolheu o pedido de declaração de nulidade da cláusula de decaimento prevista nas condições gerais do instrumento de compra e venda no seu item 4.11 a 4.13, reproduzidas na inicial. Em tal sentido, sustenta que se mostra inadmissível a possibilidade de retenção de 90% dos valores pagos, por violar o disposto no artigo 51, IV do CDC, bem como o seu artigo 46, caput. Assim, não se mostra possível, diante do teor de tal cláusula de decaimento constante do instrumento contratual, determinar-se o valor a ser restituído ao comprador em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

eventual rescisão contratual.

Recurso processado regularmente na forma de  
fls. 204.

Contrarrazões a fls. 212/226.

Parecer da Procuradoria de Justiça de Interesse  
Difusos e Coletivos foi encartado a fls. 230/238.

**É o breve relatório do necessário.**

Conheço, primeiramente, do presente recurso,  
visto que se fazem presentes os seus pressupostos de admissibilidade recursal.

**O recurso, quanto ao seu mérito, comporta  
provimento.**

Trata-se de ação civil pública, proposta pelo  
Ministério Público do Estado de São Paulo, com o escopo de obter a declaração de  
nulidade e a não utilização, em contratos futuros, pela Nova Barueri  
Empreendimentos Ltda, de cláusulas do contrato padrão de compromisso de compra  
e venda, tendo por objeto duas unidades autônomas do empreendimento  
denominado “Condomínio das Nações”, sito no Jardim Belval, em Barueri, formado  
por três torres, com 652 unidades habitacionais, bem como visando à restituição de  
quantias indevidamente cobradas dos consumidores.

O pedido deduzido na inicial foi julgado de  
forma parcialmente procedente com a declaração da nulidade das cláusulas 4.3.1.1.,  
4.11, alíneas “b” a “e” e 4.12 do contrato padrão, anexado à inicial, vedando-se à  
apelada a consignação de tais cláusulas em contratos futuros, assim como de fixar o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

termo inicial da incidência de juros e multa de mora, em data anterior à individualização das matrículas dos imóveis, havendo também a condenação da apelada a restituir aos consumidores, no prazo de seis meses, os valores deles cobrados com base em tais cláusulas consideradas abusivas.

Apela o “parquet” neste caso, objetivando a procedência integral do pedido, vez que foi mantida a possibilidade, a seu ver, abusiva, de retenção de até 90% do valor pago pelo consumidor, na hipótese de rescisão do contrato.

Em relação às cláusulas que foram declaradas abusivas e nulas, nos termos da r. sentença, em face da ausência a respeito de apelo pela parte ré, tais capítulos já transitaram em julgado.

O presente recurso, destarte, cinge-se às cláusulas contratuais 4.11, 4.12 e 4.13, referentes à multa compensatória, isto é, o valor que pode ser retido pela apelada na hipótese de rescisão contratual pelo consumidor, as quais continuam em vigor.

Em tal senda, impende a transcrição do teor da aludida cláusula 4.11, citada pela própria parte contrária no bojo de sua contestação a fls.89 e 102 dos autos:

*“No caso de rescisão contratual, atendido ao disposto nos itens desta cláusula, as quantias pagas serão atualizadas e reembolsadas ao comprador, descontadas as despesas abaixo, também atualizadas monetariamente:*

- a) – custos administrativos e de promoção de venda, no percentual de 8% (oito por cento sobre o valor total da venda;*
- b) Contribuição do PIS, atualmente à taxa de 0,65%*

*(sessenta e cinco centésimos por cento) sobre os valores até então recebidos pela vendedora*

*c) Contribuição ao COFINS, atualmente à taxa de 3% (três por cento) sobre os valores recebidos pela vendedora,*

*d) Outros impostos, Imposto de Renda, tributos e contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário ou que venham ser criados no curso deste contrato e outros; e*

*e) despesas, impostos, taxas e outros de responsabilidade do comprador que tenham sido pagos até a data da rescisão, de modo que a vendedora possa quitar as obrigações perante terceiros”.*

Ainda as cláusulas 4.12 e 4.13 da mencionada avença dispõem da seguinte forma:

*“Acordam as partes que sobre o saldo apurado para devolução, como acima estabelecido, compreensivo da diferença entre o valor efetivamente pago e as despesas havidas, abater-se-ão, a título de perdas e danos ocorridas com a rescisão, a multa compensatória ora estipulada em 10% (Dez por cento) sobre o valor pago (a, os, as) comprador, devidamente corrigido.”*

*“4.13 – Fica garantido ao comprador, todavia, a restituição mínima de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos.”*

De proêmio, denota-se que tais cláusulas são nulas de pleno direito, nos termos dispostos no artigo 51, IV do CDC, mormente porque acarretam ao consumidor grande dano, em razão da total desproporção de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

seu conteúdo. Não se pode olvidar que, em relação a tal aspecto, a presente demanda foi julgada parcialmente procedente, declarando-se a nulidade somente das cláusulas 4.11, alíneas “b” a “e” e 4.12, consideradas, pois, válidas a alínea “a” da cláusula 4.11 e a cláusula 4.13.

Indubitavelmente que tais cláusulas não podem ter sua validade mantida, pois autorizam a retenção, pela apelada, de até 90% do preço já pago pelo respectivo consumidor, no caso de rescisão contratual, garantindo-se ao consumidor apenas uma restituição mínima de 10% do valor pago, fato este que é nulo e abusivo, totalmente aferido em detrimento do consumidor. Evidente, pois, a possibilidade, em tese, de enriquecimento indevido de uma parte em detrimento da outra, o que deve ser prontamente afastado à luz do previsto no artigo 884 do Código Civil.

Deve-se asseverar também, em tal diapasão, que a jurisprudência do C. STJ, como regra, permite a fixação de percentual estabelecido entre 10% a 25% do valor pago como taxa de retenção nas hipóteses de rescisão contratual.

Evidentemente que o estabelecimento de um valor na faixa de 90%, a título de retenção, em tal hipótese, mostra-se desproporcional e abusivo, violando totalmente o previsto no artigo 51, IV, do CDC, sendo as cláusulas em comento nulas de pleno direito por colocarem o consumidor em posição de desvantagem, diante do seu fornecedor; ademais, tais cláusulas violam também a boa-fé objetiva, não tendo o fornecedor dos serviços o devido cuidado de zelar também pelo patrimônio do consumidor, à luz do artigo 4º, III do CDC.

Promovendo-se o denominado diálogo das fontes, deve-se ponderar que o artigo 413 do Código Civil prescreve, *in verbis*: “A



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.”*

Em tal esteira, também mostra-se cabível a inserção dos seguintes arestos jurisprudenciais:

*COMPRA E VENDA – Distrato – Cláusula que prevê o parcial perdimento dos valores pagos é nula, nos termos do artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor – Restituição de 80% dos valores pagos – Precedentes desta Câmara - Correção monetária a contar do desembolso – Honorários advocatícios – Arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, nos moldes do artigo 20 do CPC então em vigor – RECURSO DA RÉ DESPROVIDO, DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. (Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/08/2016; Data de registro: 17/08/2016).*

*Ação de rescisão contratual, cumulada com devolução das parcelas pagas e declaração de nulidade de cláusula contratual – Compra e venda – Rescisão do contrato – Possibilidade de retenção de parte do montante pago pelos autores para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento – Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça – Montante retido que deverá ser fixado em 10% dos valores pagos – Sentença mantida – Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso. (Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/08/2016; Data de registro: 18/08/2016).*

*Apelação Cível. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e indenização. Compromisso de compra e venda.*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Inadimplência incontroversa. A rescisão é de rigor. Cabe a devolução das parcelas pagas em uma única parcela, admitida a retenção no percentual de 10%. Reintegração condicionada à devolução, se devida. Indenização pelo tempo de ocupação do bem no percentual de 1% do valor do imóvel atualizado por mês de fruição, desde a imissão até a efetiva desocupação. Afastada a prescrição de 3 anos. Benfeitorias descabidas nesta ação. Sucumbência mantida. Apelo parcialmente provido. (Relator(a): Silvério da Silva; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/08/2016; Data de registro: 18/08/2016).*

Confirmando o entendimento ora expandido, faz-se mister a reprodução do teor das súmulas 1, 2 e 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que expressam claramente a impossibilidade de o vendedor reter valores no montante de 90% do preço pago em caso de rescisão contratual, tal como ora se verifica no caso em comento:

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

**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.*”

**Súmula 3:** “*Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.*”



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Ante o ora exposto, dá-se provimento ao recurso, a fim de se declarar a total nulidade das cláusulas mencionadas pelo Ministério Público no presente recurso, julgando-se inteiramente procedente a ação civil pública para, portanto, acolherem-se todos os pedidos deduzidos na inicial, declarando-se a nulidade da cláusula de decaimento, prevista nas condições gerais do instrumento de compra e venda no seu item 4.11 a 4.13, e impor a obrigação de a parte ré não a repetir nos contratos futuros, evitando-se a reiteração dos presentes fatos.**

**MÁRIO CHIUHITE**  
**RELATOR**

Assinatura Eletrônica