



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000216667

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1050655-89.2019.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONSTRUTORA -----, é apelada -----.

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 THEODURETO CAMARGO (Presidente sem voto), SALLES ROSSI E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 24 de março de 2021.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 8478

APEL.Nº: 1050655-89.2019.8.26.0002

COM. : São Paulo (10ª V.C. F.R. STO AMARO)

APTE. : Construtora -----

APDO. : -----

Compromisso de venda e compra Rescisão contratual com devolução de valores – Procedência para devolução de 75% de tudo quanto pago Inconformismo da Ré centrado na ausência de culpa na rescisão contratual; ciência dos adquirentes acerca das cláusulas contratuais, postulando pela prevalência dos termos pactuados ou, subsidiariamente pela aplicação dos termos da Lei nº 13.786/18 – Descabimento – Hipótese em que o percentual fixado na sentença (25%) se afigura razoável a indenizar as despesas geradas no caso concreto – Inaplicabilidade da Lei do Distrato ao caso concreto, sob pena de ofensa ao ato jurídico perfeito, vedada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo art. 5º, XXXVI da CF e pelo art. 6º, § 1º da LINDB -
Sentença mantida Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a respeitável sentença de fls. 555/562, cujo relatório se adota, que julgou *PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar a rescisão do contrato que envolve as partes e para condenar a ré a devolver à autora o equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) do montante pago pelo imóvel, conforme demonstrativo de fls. 462/464, com juros de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença e correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP a partir de cada desembolso. JULGO EXTINTO o processo nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Dada a sucumbência parcial e recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas do processo, bem como com os honorários do advogado da parte contrária, que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da condenação para cada qual (CPC, art. 85, §§ 2º e 14).*

Inconformada, apela a Ré (fls. 654/577). Sustenta, em síntese, que a porcentagem de retenção determinada na sentença não considerou adequadamente as circunstâncias do caso concreto, porquanto restou devidamente comprovada a ausência de culpabilidade por parte da Apelante no tocante à rescisão contratual, haja vista que foi a Apelada, única e exclusivamente, que deixou de cumprir com suas obrigações e manifestou desinteresse na manutenção do contrato. Alega que considerando a atualização dos valores pagos, a Recorrida teria o retorno da totalidade daquilo que investiu, acena com a hipótese de prejuízo financeiro, alvitra com a prevalência das cláusulas contratuais ou ainda com a aplicação da Lei do Distrato, possibilitando a retenção de 50% dos valores pagos, concluindo pela reforma da decisão questionada.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 578/579) e contrariado às fls. 606/611.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A hipótese trata de ação de rescisão contratual, com pedido



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de antecipação dos efeitos da tutela (fls. 1/20).

A r. sentença questionada decretou a resolução dos contratos e a devolução de 75% de tudo quanto pago pelos demandantes, acrescidos de correção monetária, segundo a tabela do TJSP, desde os pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

Em que pese a combatividade demonstrada, o inconformismo manifestado não comporta acolhida.

As partes celebraram, em 30.07.2013, promessa de compra e venda da unidade nº -----, Bloco -----, da Torre -----, do empreendimento denominado “-----”. Sucede que em razão de motivos e interesses pessoais, a autora pleiteou o desfazimento do ajuste.

Com efeito, é cediço que o compromissário comprador de imóvel, ainda que inadimplente, tem direito à rescisão do contrato, com restituição das quantias pagas, o que já foi sedimentado em nossa jurisprudência.

Acerca do tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já pacificou entendimento através da súmula nº 543, *in verbis*:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Não divergente do entendimento acima, o posicionamento deste Egrégio Tribunal de Justiça Bandeirante: *“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 nº 01).*

De outro lado, em que pese a argumentação deduzida pela Apelante, observa-se que a retenção no percentual almejado (50% das importâncias recebidas - cláusula 6ª do contrato), caracteriza valor excessivo, de sorte que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

percentual fixado pelo juízo *a quo* se revela proporcional e adequado ao caso dos autos, tendo em vista a necessidade de repor as partes ao estado anterior, sem desconsiderar que a rescisão foi motivada pelos adquirentes.

Acerca do tema, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de

Justiça:

Compromisso de compra e venda. Pedido de resilição. Necessidade de devolução das parcelas pagas com abatimento de percentual que seja suficiente para cobrir as despesas administrativas ligadas à venda do imóvel. Retenção de 20% da totalidade das parcelas pagas que se afigura mais adequada. Jurisprudência deste TJSP. Juros de mora que devem incidir a partir do trânsito em julgado, diante da inexistência de culpa da vendedora pela rescisão. Correção monetária que incide desde cada desembolso. Recurso parcialmente provido. Apelação nº 1067428-51.2015.8.26.0100, Rel. Maia da Cunha, j. 28.6.2018.

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES - Desistência - Adequação da porcentagem que deve ser proporcionalmente inversa ao montante dos valores pagos, sobre os quais incidirão, de maneira a atenuar os prejuízos da vendedora Retenção de 20% sobre a totalidade das importâncias pagas pelo preço Adequação da condenação em honorários advocatícios e despesas processuais Recurso da autora provido em parte e desprovido o apelo da requerida. Apelação nº 1031601-38.2016.8.26.0554, Rel. Alcides Leopoldo, j.

21.6.2018.

Mutatis mutandis, confira-se como decidiu esta Colenda 8ª

Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pedido de rescisão por culpa da vendedora e restituição integral cumulado com indenização por danos morais - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores acolhido em parte - Inadimplemento na quitação do saldo final - Obrigação de obter o financiamento bancário assumida pelos promissários compradores - Afastada a pretensão de devolução integral das quantias pagas - Direito do consumidor, mesmo inadimplente, à rescisão com restituição das quantias pagas - Restituição das partes ao estado anterior - Devolução dos valores pagos, com retenção - Abusividade do percentual previsto em contrato - Caso concreto que demonstra ser razoável a retenção no percentual de 20% dos valores pagos a título de indenização pelas despesas geradas, segundo entendimento do STJ e precedentes desta C. Câmara - Despesas condominiais Início da responsabilidade - Imissão na posse - Encargos inerentes ao uso e fruição do bem, que se inicia com a posse Dano moral Inocorrência diante do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desfazimento do negócio causado pelo descumprimento contratual dos adquirentes DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. Apelação nº 1029820-40.2016.8.26.0114, Rel. Alexandre Coelho, j. 21.06.2018.

Portanto, correto o desfecho encontrado pela douta Autoridade sentenciante, afigurando-se suficiente para compor os prejuízos decorrentes do insucesso da avença (por culpa da autora) a retenção, pela ré, de 25% do que foi pago, lembrando-se que tal percentual está de acordo com a orientação adotada pela Câmara e pelo Tribunal em casos semelhantes.

Por fim, afasta-se a pretendida incidência da Lei nº 13.786/2018 ao caso concreto, pois consoante preconiza o artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal, “*a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada*”.

Ademais, o artigo 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei 4.657/1942) determina que “*a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada*”, entendendo-se como ato jurídico perfeito aquele “*já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou*” (§ 1º do artigo 6º da LINDB), ou seja, “*é o que já se tornou apto para produzir os seus efeitos*” (Maria Helena Diniz, Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada, Ed. Saraiva, 12ª ed., p. 191).

Mantida a sucumbência da Requerida, e considerando que a r. sentença foi publicada sob a vigência do CPC/15, majoro os honorários recursais para 15% do valor da condenação, com fundamento no art. 85, §11 do CPC.

Eventuais embargos declaratórios serão julgados em sessão virtual, salvo se manifestada oposição na própria petição de interposição dos embargos, nos termos do art. 1º da Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Do exposto, nega-se provimento ao recurso.

CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER
Relatora
(assinatura eletrônica)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO