



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2019.0000121162

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1008279-66.2016.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelada BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO (Presidente sem voto), ALEXANDRE COELHO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2019.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 8ª Câmara de Direito Privado

Apelação N° 1008279-66.2016.8.26.0011

Apelante: [REDACTED]

Apelado: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.
 (Voto n° 21.053)

EMENTA: COMPRA E VENDA - DISTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES PREVÊ QUE A INCORPORADORA DEVERÁ RESTITUIR 40% DO QUE RECEBEU DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR - ABUSIVIDADE - RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A REPOSIÇÃO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE", ADMITIDA A RETENÇÃO DE 10% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO - INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA SOBRE A QUANTIA A SER RESTITUÍDA AO AUTOR CONTADOS DO TRÂNSITO EM JULGADO E DE CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DOS DESEMBOLSOS - SENTENÇA REFORMADA - APELO PROVIDO.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 154/156, que julgou improcedentes os pedidos, condenando o autor nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Irresignado, recorre o vencido em busca da reforma da r. sentença sustentando, em síntese, que a devolução de 40% das quantias pagas por ele caracteriza enriquecimento ilícito da vendedora; pede a devolução de 90% dos pagamentos efetuados para a construtora.

Contrarrrazões às fls. 176/186.

O recurso foi regularmente processado, tendo sido recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (fls. 189/190).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

As partes não se opuseram ao julgamento virtual do presente recurso (fls. 192).

É o relatório.

1.- DOS FATOS As partes firmaram em 26 de fevereiro de 2015 o instrumento particular de promessa de compra e venda da unidade autônoma descrita e caracterizada na inicial, cujo pagamento, no importe de R\$ 375.400,00 se daria de forma parcelada.

Posteriormente, em 28 de outubro de 2015, diante de dificuldades financeiras, o compromissário comprador manifestou desinteresse em manter o negócio realizado e firmou distrato com a ré (fls. 61/63), o qual previu a devolução de somente 40% do preço, considerando que havia pago R\$ 57.606,96 (fls. 18/26).

Uma vez que a incorporadora restituiu-lhe apenas R\$ 23.885,58, ou 40% do que recebera, o autor promoveu a presente ação objetivando obter condenação da ré a pagar-lhe o equivalente a 90% daquilo que pagou à ré, aceitando que ela retenha apenas 10% a título de taxa de administração.

A promitente-vendedora apresentou contestação alegando, em resumo, ser válido o distrato formalizado entre as partes e que a rescisão teria ocorrido por culpa do promitente-comprador (fls. 95/105).

A r. sentença julgou improcedentes os pedidos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

2. - DO DIREITO—No caso em exame, dúvida não pode haver que a rescisão da compra e venda ocorreu por desistência do promissário-comprador, que deverá arcar com o ônus desta opção.

No entanto, os encargos financeiros que recaem sobre as prestações pagas não poderão tornar inviável a rescisão da compra e venda para o autor.

Com efeito, rescindido o negócio, nada mais correto do que determinar que as partes contratantes voltem à situação anterior à celebração do negócio.

De acordo com os ensinamentos do ilustre jurista RUY ROSADO DE AGUIAR JR, a resolução produz efeitos liberatórios e recuperatórios. Produz a liberação de ambas as partes, que tornam ao estado anterior. Produz o direito à restituição das prestações já pagas que, no caso do compromisso de venda e compra, implica a devolução da coisa ao promitente vendedor e do preço ao promitente comprador (cf. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor. 2ª ed., Rio de Janeiro: Ed. AIDE, p. 259).

No caso em espécie, o objeto do contrato é uma unidade habitacional em construção, na qual o apelante não chegou a ser imitado na posse, limitando-se a discussão ao porcentual dos valores pagos que a eles deve ser restituído.

E, nesse sentido, a devolução pela vendedora de somente 40% do que recebera do adquirente afigura-se



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 8ª Câmara de Direito Privado

abusiva, porque coloca o comprador, na qualidade de consumidor, em desvantagem excessiva (CDC, art. 51).

Esta C. 8ª Câmara de Direito Privado entende ser razoável a dedução de 10% dos valores pagos quando a rescisão se dá por culpa do compromissário comprador, porque tem o condão de ressarcir a apelante pelos eventuais prejuízos suportados:

Nesse sentido, já decidiu esta Corte: "Compra e venda de imóvel – Aplicação do código de defesa do consumidor – Rescisão a pedido do comprador, que não podia mais manter o pactuado – Possibilidade – Restituição das quantias pagas, com retenção de 10% a favor da requerida Incidência de juros moratórios a partir do trânsito em julgado Sucumbência mínima do autor, ficando a requerida condenada ao pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios tal como fixados na sentença – Inteligência do parágrafo único do artigo 86 do CPC – Recurso da ré parcialmente provido" (5ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1007742-26.2017.8.26.0564, rel. Des. A. C. Mathias Coltro, j. 25.10.2017).

No mesmo sentido: TJSP, 5ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1002506-70.2017.8.26.0604, rel. Des. Moreira Viegas, j. 17.10.2018.

Assim, como a apelada já devolveu uma parte ao apelante, deverá completar a restituição até atingir o equivalente a 90% do que ele pagou, acrescidos de correção monetária calculada desde cada um dos



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 8ª Câmara de Direito Privado

desembolsos pela Tabela Prática deste E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado deste pronunciamento, retendo em seu favor 10% para despesas com a administração do negócio.

3.- DA VERBA HONORÁRIA—Em razão do acolhimento da pretensão recursal, deve a apelada ser condenada nas custas, despesas processuais e honorários de advogado da parte adversa, fixados em 15% do valor dado à causa.

4.- CONCLUSÃO —Daí por que se dá provimento ao recurso.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, ficam as partes intimadas a se manifestarem, nas próprias razões recursais, a respeito de eventual oposição ao **juízo virtual**, nos termos do art. 1º da Resolução n. 549/2011 do Órgão Especial deste Eg. Tribunal de Justiça, entendendo-se o silêncio como concordância.

Theodoreto Camargo
 RELATOR
 Assinatura Eletrônica