



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000948984

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1121349-22.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ESSER PARADISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. Por maioria de votos., vencido o 2º Juiz, que declarará voto, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente) e GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 3 de dezembro de 2018.

Alvaro Passos
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº31184/TJ – Rel. Alvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação cível nº 1121349-22.2015.8.26.0100 – dg/j.virtual
Apelante: ESSER PARADISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Apelados: [REDACTED]
Comarca: São Paulo - 44ª Vara Cível
Juiz(a) de 1º Grau: Guilherme Madeira Dezem

EMENTA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão contratual – Legislação consumerista – Aplicação – Inadimplência dos compradores – Caracterização – Arras – Devolução – Descabimento – REsp nº1.599.511/SP e REsp nº1.551.956/SP – Comissão de corretagem – Possibilidade de transmissão do encargo ao consumidor, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – Situação apresentada, na qual não houve a discriminação necessária – Devolução do valor, de forma simples, com juros a contar da citação e correção monetária, a partir do efetivo desembolso – Tema 07 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 – Previsão contratual, com relação aos percentuais de retenção, que coloca o adquirente em desvantagem – Devolução de parcelas pagas – Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção do montante, em 10% da quantia paga, o que inclui a remuneração pelas despesas administrativas – Inteligência do art. 53, do CDC e das Súmulas nºs 01 e 02 deste Tribunal - Correção monetária a partir do efetivo desembolso – Juros a partir do trânsito em julgado Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.287/292 e 314 que, julgou procedente o pedido para declarar rescindido o contrato indicado na inicial e condenar a ré na devolução de 90% dos valores pagos, ou seja, R\$ 11.078,05, com correção



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetária a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora à monte de 1% desde a citação e, ainda, condenar a ré na devolução de R\$ 32.849,00, pagos a título de comissão de corretagem, com correção monetária a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora à monta de 1% desde a citação. Ao final, condenou a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários, devidos aos patronos das autoras, fixados em 10% sobre o valor da condenação (art. 85, § 2º do CPC). Com relação ao pedido reconvenicional, julgou-o parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes. Após, ante a sucumbência mínima da parte autora, fixou as custas, despesas processuais e honorários pela ré, estes fixados em 10% sobre o valor da causa dado a reconvenção (art. 85, § 2º do CPC).

Irresignada, a demandada recorre e pugna pela reforma do julgado, diante das razões de fls.317/329. Em apertada síntese, afirma há de se acolher o pedido para aplicar a decisão do C. STJ, no sentido de declarar válida a cobrança das comissões de corretagem e, assim, afastar do pedido essa condenação; acolher o pedido de perda de arras, com relação ao valor das parcelas pagas ou, caso assim não entenda, aplicar a cláusula 10.03.02 e fixar o percentual de 60% para devolução dos valores pagos pelos Apelados com relação às parcelas do instrumento; ou alternativamente, fixar o percentual de 30% de retenção dos valores pagos pela parte Apelada com relação às parcelas do instrumento; fazer constar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado; com a reforma do r. julgado, reverter o ônus da sucumbência ou, sendo parcialmente reformado, distribuir o ônus da sucumbência nos termos dos artigos 85 e 86 do NCPC, inclusive da Reconvenção.

Com a resposta, subiram os autos.

Este é o relatório.

Com exceção à data da incidência de juros,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que mais adiante será apreciada, a r. sentença deve ser mantida, adotando-se seus fundamentos como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJSP, fazendo-se, mais adiante, apenas uma observação quanto à decisão, acerca da reconvenção.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos .

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Trata-se de rescisão contratual, ajuizada pelas compradoras, envolvendo o contrato de compromisso de compra e venda, celebrado entre as partes.

A ação foi julgada parcialmente procedente, fixando a devolução de 90% do percentual pago e, contrariamente ao que constou nas razões recursais, a análise da questão, muito bem elaborada, ocorreu com base na legislação consumerista.

A devolução dos valores pagos, a título de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arras, não comporta retenção. Trata-se de arras confirmatório e a análise do valor envolve o total pago.

Assim já se decidiu:

COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Impossibilidade de aplicação do artigo 418 do Código Civil – Contrato celebrado de forma irrenunciável e irretratável – Arras que possuem caráter confirmatório e devem ser devolvidas – Restituição de quantias pagas – Valores pretendidos pela ré que se mostram abusivos – Percentual de devolução de 90%, que se mostra adequado à hipótese – Precedentes do TJSP e STJ – Juros de mora contados a partir trânsito em julgado – Recurso parcialmente provido. Apelação n.1025769-57.2017.8.26.0564. Relator(a): Fábio Podestá. Comarca: São Bernardo do Campo. Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 05/11/2018.

No mais, conforme mencionado na r.decisão singular, com relação à comissão de corretagem, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, também, a partir do REsp nº 1.599.511/SP, pacificou seu entendimento de indevida cobrança, fixando a tese, para os efeitos do artigo 1.040 do NCCPC: “1.1.Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”.

Na espécie, analisando a documentação, conclui-se pela inexistência de discriminação do valor da comissão de corretagem em relação ao preço da unidade, objeto do contrato celebrado entre as partes, o que autoriza sua devolução, de forma simples, com base no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Tema 07: "A restituição de valores pagos em excesso pelo promissário comprador em contratos de compromisso de compra e venda far-se-á de modo simples, salvo má-fé do promitente vendedor", acrescido de juros a partir da citação e, correção monetária, a contar do efetivo desembolso.

Assim, como tenho reiteradamente decidido, a jurisprudência já consagrou o entendimento de que, nos casos de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, o consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas, aí incluídas as de corretagem e publicidade, bem como valor relativo à taxa de ocupação pelo desfrute do imóvel, nos termos da Súmula nº 1, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: 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.

Daí porque determinada a rescisão contratual e reintegrada a vendedora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas pagas.

A devolução das parcelas é mera consequência e reflexo da rescisão do contrato, sob pena de ofensa à norma prevista pelo art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe serem nulas de pleno direito as cláusulas que estabelecem a perda total das parcelas pagas em benefício do credor, em contratos de compra e venda, rescindidos em razão de inadimplemento.

Entretanto, é certo que, para se evitar enriquecimento ilícito do comprador em detrimento do vendedor, admite-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

retenção de percentual das parcelas pagas suficiente para o pagamento das perdas e danos e despesas administrativas, aí incluídas as de administração e publicidade, conforme jurisprudência deste E. Tribunal.

Desta forma, diante das cláusulas com previsão contratual que coloca o adquirente em desvantagem, o percentual de retenção determinado na r. sentença deve subsistir.

De rigor, ainda, a restituição do montante de uma só vez, sob pena de colocar-se o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, IV, do CDC), conforme a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que 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.

A correção monetária, a partir do desembolso, por envolver atualização do valor, é sempre devida e com relação aos juros, melhor sorte socorre à recorrente quanto à sua incidência a partir do trânsito em julgado, tendo em vista que a iniciativa de resolver o contrato, ocorreu por parte dos apelados.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o termo inicial dos juros de mora na hipótese de devolução de valores decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador é a data do trânsito em julgado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da decisão. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. STJ, AgRg no AREsp 474503/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Marialsabel Gallotti, j. 09.09.2014.

Por fim, ante a sucumbência mínima da parte autora, a condenação na honoraria advocatícia, devida ao patrono das autoras, resta majorada 12% sobre o valor da condenação, em ambas as ações.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

Na hipótese de apresentação de embargos de declaração contra o presente acórdão, ficam as partes desde já intimadas a se manifestar no próprio recurso a respeito de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal, entendendo-se o silêncio como concordância.

Pelo exposto, **dou parcial provimento ao recurso.**

ALVARO PASSOS
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO