



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2019.0000328908**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016609-69.2016.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante HESA 66 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados [REDACTED].

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDSON LUIZ DE QUEIROZ (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

**Piva Rodrigues**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO Nº** 1016609-69.2016.8.26.0361

**APELANTE:** Hesa 66 – Investimentos Imobiliários Ltda.

**APELADOS:** [REDACTED]

**COMARCA:** Mogi das Cruzes – 07ª Vara Cível

**VOTO:** 33242

**Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Rescisão por culpa do comprador. Retenção, pela ré, de 10% dos valores pagos. Percentual adequado e compatível com o adotado por esta Câmara em casos análogos. Devolução em parcela única (súmula 02 deste TJ/SP). Correção do desembolso. Juros da publicação da sentença. Mantidos os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor da condenação. Recurso parcialmente provido.**

Trata-se de ação com pedidos condenatório promovida por AUTOR em face de RÉU.

Sentença proferida às fls. 223/231, em 15 de março de 2017, pelo E. Juiz de Direito Robson Barbosa Lima, cujo relatório adoto, na qual julgou parcialmente procedente a ação para “rescindir o contrato entabulado entre as partes, e condenar a parte ré a restituir à parte autora, de uma só vez, 90% (noventa por cento) dos valores pagos (Súmulas nº 543 do STJ e 2 e 3 do TJSP), corrigidos monetariamente de acordo com a tabela prática do TJ/SP, a partir do desembolso, acrescidos de juros legais de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Ou seja, o montante pago pela parte autora deverá ser atualizado monetariamente a partir do desembolso e, do valor apurado, retido 10% (dez por cento) pela parte ré. Outrossim, CONDENO a parte ré a restituir integralmente à parte autora os valores por esta suportado a título de despesas condominiais, corrigidos monetariamente de acordo com a tabela prática do TJ/SP, a partir do desembolso, acrescidos de juros legais de mora de 1% ao mês, a partir da citação.”. Restou a ré condenada ao pagamento das custas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

A ré apela (fls. 260/288). Argumenta, em síntese, que a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rescisão do contrato se deu exclusivamente por culpa dos autores. Afirma que o contrato é válido e legal, de modo que deve ser respeitado e aplicado. Afirma que deve ser retido 20% do valor pago. Afirma que deve ser considerada a crise do setor imobiliário. Afirma que os outros compradores são prejudicados com sentenças que determinam a restituição em patamares elevados. Afirma que quem descumpre o contrato não pode ser premiado. Afirma que os juros de mora devem ser contados a partir do trânsito em julgado. Afirma que a correção monetária não pode incidir a partir do desembolso, mas apenas a partir do ajuizamento. Afirma que deve ser observada a súmula 43 do STJ. Afirma que deve ser reduzido o valor arbitrado a título de honorários advocatícios sucumbenciais. Requer, por fim, seja reformada a sentença.

Recurso respondido em contrarrazões (fls. 297/306).

Autos originalmente distribuídos em 09 de outubro de 2017 à 5ª Câmara de Direito Privado, Relator Erickson Gavazza Marques, o qual não conheceu do recurso e determinou sua redistribuição. Autos redistribuídos a esta relatoria e conclusos para julgamento em 11 de março de 2019.

**É o relatório.**

O recurso comporta parcial provimento.

De início, esclareça-se que é nítida a aplicabilidade, ao caso, das disposições do Código de Defesa do Consumidor. As características do negócio, bem como o teor dos instrumentos contratuais celebrados entre as partes (contratos de adesão), dão conta de se cuidar de autêntica relação de consumo, bem identificados os consumidores (promitentes compradores) (artigo 2º, caput, do Código de Defesa do Consumidor) e a fornecedora (artigo 3º, caput, do Código de Defesa do Consumidor), o que faz incidir a respectiva proteção contratual decorrente das disposições do microssistema consumerista.

Reconhecida a incidência do Código de Defesa do Consumidor no caso em tela e bem situadas no ordenamento jurídico a relação contratual em debate, indiscutível que se consideram nulas as cláusulas abusivas, tudo conforme



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preceituam os artigos 6º e 51 do mencionado estatuto consumerista, entre outros.

Nesse contexto, ainda que seja o autor responsável pelo desfazimento do negócio, em se tratando de relação submetida à proteção do Código de Defesa do Consumidor, as consequências pactuadas só podem subsistir uma vez reconhecida a sua compatibilidade com o referido sistema protetivo.

No caso em tela verifica-se abusividade na disciplina contratual prevista nos instrumentos celebrados entre as partes, que aliás sequer é clara a respeito do percentual de retenção, por estipular numericamente um valor e, por escrito, outro (cláusula 13.5, fl. 66).

Os artigos 51, incisos II e IV, e 53, *caput*, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) permitem ao promissário comprador requerer o desfazimento do ajuste e a devolução do que já foi pago, considerando nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam nesses contratos obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Até porque, a extinção do contrato permitirá à promitente vendedora renegociar o imóvel no mercado imobiliário. Se o imóvel, uma vez de volta à disponibilidade das rés, há de ser renegociado e gerar, para estas, novos dividendos, constituiria enriquecimento sem causa a não restituição dos valores despendidos pelos autores, algo que deve ser repellido pelo Direito.

É de rigor, nesse sentido a devolução imediata dos valores pagos, já que inexistem motivos para prorrogar ou parcelar a devolução das quantias já pagas (Súmula nº 02 deste Tribunal).

É certo que a devolução não deve ser integral, pois, tratando-se de resilição contratual por iniciativa da promitente compradora, a devolução deve ocorrer com retenção parcial a título de indenização por despesas administrativas e operacionais havidas.

Esta Nona Câmara de Direito Privado tem entendido que, em



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

casos como o presente, em que não se desincumbiu a promitente vendedora de comprovar maiores danos materiais, e considerando o valor pago pelos autores (R\$130.848,32) adequada a retenção estipulada em sentença do equivalente a 10% das parcelas pagas diretamente à promitente vendedora, percentual este tido como suficiente para o ressarcimento de possíveis perdas e danos e de todas as despesas administrativas.

A correção monetária incide do desembolso. Isto porque a atualização monetária apenas mantém o valor do dinheiro, e nada se relaciona com discussão a respeito de mora. O dinheiro valoriza-se ou desvaloriza-se com o tempo, de acordo com as flutuações da economia, variando de região para região. Assim, o valor do dinheiro, única mercadoria cujo único uso é a troca, corresponde à sua capacidade aquisitiva em dado período de tempo. A correção monetária nada mais é do que igualar o valor de troca de uma dada quantidade de dinheiro em períodos distintos, para que o passar do tempo nem o valorize nem o desvalorize. É mantê-lo o mesmo. Não há razão para que incida do ajuizamento, portanto.

Quanto aos juros de mora, estes devem incidir a partir da publicação da sentença.

Com efeito, em que pese o entendimento anteriormente adotado (no sentido de que os juros de mora são devidos a contar da citação, em virtude do disposto nos artigos 240 do Código de Processo Civil e 405 do Código Civil), este Relator rendeu-se ao entendimento perfilhado por esta Nona Câmara de Direito Privado, que reconhece que os juros de mora, em casos como o dos autos, são devidos apenas após a publicação da decisão judicial que resolve o contrato.

Isso porque, somente a partir deste momento, em que há decisão judicial resolvendo o contrato celebrado entre as partes e condenando a fornecedora a restituir ao consumidor percentual do valor por ele pago, é que surge obrigação líquida e certa, de modo que, somente a partir desta data, é que devida a incidência de juros de mora.

Os honorários advocatícios sucumbenciais foram corretamente arbitrados em percentual sobre o valor da condenação, porque assim



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

determina o artigo 85, §2º do Código de Processo Civil, não havendo razão para apreciação equitativa, nos termos do §8º do mesmo artigo, porque não se trata de proveito econômico inestimável ou irrisório. E a simplicidade da ação, bem como aplicação dos outros critérios de arbitramento dos honorários, é considerada para fixação no patamar mínimo de 10%, exatamente o arbitrado no presente caso.

Por tais fundamentos, dá-se parcial provimento ao recurso.

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

**PIVA RODRIGUES**

**Relator**