



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2018.0000277460**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003950-38.2016.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ELCIO DAL BELO MARQUES e ALESSANDRA DA SILVA LORENZANI, é apelado TS-3 MORUMBI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

**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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS (Presidente sem voto), ALVARO PASSOS E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 18 de abril de 2018.

**Marcus Vinicius Rios Gonçalves**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

## **APELAÇÃO CÍVEL**

**Processo nº 1003950.38.2016**

**Comarca: Capital (Foro Regional de Santo Amaro – 6ª. Vara Cível)**

**Apelante: Elcio Dal Belo Marques e outra**

**Apelada: TS-3 Morumbi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**

**Juiz: Emanuel Brandão Filho**

**Voto nº 0938**

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** – Resolução Contratual – Autores que reconhecem não ter mais condições de continuar pagando as mensalidades – Desistência – Sentença que reconhece o direito dos adquirentes de reaver o preço com retenção de 30% - Imóvel adquirido na planta e que não chegou a ser entregue – Valores substanciais que já haviam sido pagos pelo adquirente – Retenção de 10% que se afigura suficiente para remunerar os prejuízos da resolução do contrato, consideradas as circunstâncias do caso concreto – Recurso provido.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 147/150, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, por iniciativa dos autores, e condenar a ré a restituir a eles o valor de R\$ 245.652,74, correspondente a 70% do valor pago, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Os autores promoveram ação alegando que celebraram com a ré, em outubro de 2012, um contrato de compromisso de compra e venda da unidade 253, do Bloco 03 – Torre C, do Condomínio Duo Morumbi, com entrega prevista para fevereiro de 2016, com



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

possível prorrogação por 180 dias. O preço da unidade era de R\$ 1.544.173,21, dos quais os autores pagaram R\$ 350.932,49. No entanto, em razão de dificuldades financeiras, eles não têm condições de continuar pagando as mensalidades restantes, razão pela qual notificaram a ré, manifestando desinteresse na continuidade do contrato, e postulando a resolução, com a restituição de 90% do valor pago. No entanto, a ré recusou-se a restituir os valores na proporção solicitada. Diante disso, requereram os autores a resolução do negócio, e a restituição de 90% do valor pago.

Irresignados com a sentença de parcial procedência, os autores apelaram (fls. 160/174) alegando que o valor de retenção estabelecido na sentença é excessivo, e que a retenção de 10% seria suficiente para remunerar a ré dos prejuízos decorrentes da resolução do contrato. A correção monetária deve incidir a partir do desembolso das parcelas, devendo a ré responder pelas verbas de sucumbência.

O recurso foi processado, tendo a ré apresentado contrarrazões (fls. 181/195).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Não há como acolher as preliminares de não conhecimento, suscitadas pela apelada nas contrarrazões de recurso.

O preparo foi corretamente calculado, uma vez que a alíquota de 4% prevista no art. 4º, da Lei no. 11.608/2003 com a redação dada pela Lei no. 15.855/2015 deve incidir não sobre a integralidade do valor da causa, mas sobre o benefício econômico pretendido com o recurso. Nesse sentido tem decidido esta E. 2ª. Câmara:

*“RECURSO Apelação Preparo Insurgência apenas em relação à condenação em honorários advocatícios sucumbenciais Recolhimento em percentual correspondente ao benefício econômico almejado Possibilidade Desnecessidade de intimar a parte a complementar o valor recolhido Preliminar rejeitada Recursos improvidos (Apelação nº 1007511-78.2015.8.26.0625, de 15 de março de 2018, Rel. Des. Álvaro Passos).*

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO Preparo recursal Apelação interposta*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*apenas contra determinados capítulos da r. sentença Preparo recursal que deve corresponder ao proveito econômico almejado Decisão reformada Agravo provido”* (Agravo de Instrumento nº 2136853-60.2015.8.26.0000, de 01 de setembro de 2015, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves).

Ademais, o recurso interposto atacou especificamente os fundamentos da decisão recorrida, expondo com clareza as razões pelas quais entende que a r. sentença deve ser reformada.

Não há controvérsia quanto ao pedido de resolução contratual, mas apenas quanto ao valor a ser restituído. A resolução deu-se por culpa dos autores, que desistiram do negócio, por não terem condições de continuar pagando as parcelas restantes. A r. sentença determinou a retenção de 30% pela alienante, fundada na existência de cláusula contratual que estabelece esse valor.

No entanto, é forçoso considerar que o contrato celebrado entre as partes é regido pelo Código de Defesa do Consumidor, e que, por essa razão, não podem prevalecer as cláusulas que trazem desvantagem excessiva ao consumidor.

O imóvel adquirido pelos autores não chegou nem mesmo a ser entregue. Eles não o utilizaram, podendo a ré negociá-lo novamente. Além disso, eles pagaram valor substancial, de R\$ 350.932,49. Nessas circunstâncias, considerando-se que o bem retornará para a vendedora, que poderá vendê-lo a terceiros, e levando em conta o valor pago, a retenção de 10% afigura-se suficiente para remunerar a ré de potenciais prejuízos que tenha sofrido pela resolução do negócio. Uma retenção maior seria manifestamente desproporcional ao dano causado, o que implicaria enriquecimento sem causa da alienante, em afronta do disposto no Código de Defesa do Consumidor. Nesse sentido tem decidido esta E. 2ª. Câmara:

*“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de rescisão contratual Atraso na entrega das obras - Arrependimento dos compradores - Divergência quanto às parcelas a serem restituídas Retenção de 10% dos valores pagos que se mostra adequada, tendo em vista que os compradores sequer chegaram a ter a posse do imóvel Bem que retornará para a vendedora, que poderá revendê-lo a terceiros Recurso não provido”* (Apelação nº 1059525-28.2016.8.26.0100, de Apelação nº 1003950-38.2016.8.26.0002 -Voto nº 0938



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

03 de abril de 2018, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves).

*“EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES Desistência do comprador Retenção de 10% sobre a totalidade das importâncias pagas Adequação Recurso desprovido (Apelação nº 1066845-59.2016.8.26.0576, de 06 de fevereiro de 2018, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Junior).*

O valor deve ser restituído em uma única parcela, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, desde o trânsito em julgado da condenação, tendo em vista que a resolução deu-se por culpa dos apelantes.

Com o acolhimento do recurso, a ré arcará com as custas e despesas do processo, e honorários advocatícios de 10% sobre o benefício econômico postulado, calculado sobre a diferença entre a restituição postulada (90% do total pago) e a restituição oferecida (70% do total pago).

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

**MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES**

**RELATOR**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO