



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2016.0000763464**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1035357-59.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante **CORREIA DIAS 136 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (EVEN)**, são apelados [REDACTED]

**ACORDAM**, em 10ª 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 Exmos. Desembargadores **ELCIO TRUJILLO** (Presidente sem voto), **JOÃO CARLOS SALETTI** E **ARALDO TELLES**.

São Paulo, 18 de outubro de 2016

**J.B. PAULA LIMA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**APELAÇÃO CÍVEL Nº. 1035357-59.2016.8.26.0100**  
**COMARCA: São Paulo (4ª Vara Cível Foro Central).**  
**APELANTE: Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários**  
**Ltda. APELADOS: [REDACTED].**

**VOTO 4645**

***RESCISÃO COTRATUAL CUMULADA COM DEVOUÇÃO DE QUANTIAS DESEMBOLSADAS- Cláusula que prevê restituição de parte dos valores pagos pelos compradores abusiva – Nulidade - Artigo 51 incisos IV e XV, CDC - Juros de mora a partir da citação - Sentença mantida RECURSO DESPROVIDO.***

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 135/138 que julgou procedente o pedido inicial para “*declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a restituir 90% das parcelas pagas pelos autores, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação*”.

Diante da sucumbência, carrou à ré o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação.

Sobrevieram embargos de declaração (fls. 144/145), rejeitados (fl. 146).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Inconformada, a ré apelou, postulando a reforma da decisão, com a devolução dos valores pagos nos termos da cláusula contratual VIII e a incidência dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado.

**É o relatório.**

De início, o recurso preenche todos os requisitos de admissibilidade, devendo ser regularmente processado, nos termos do artigo 1.011, inciso II, do Código de Processo Civil.

Na hipótese, depreende-se que a cláusula VIII do instrumento é nula de pleno direito, porquanto estabelece, nos termos do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, obrigação iníqua, abusiva, colocando o consumidor em desvantagem exagerada, além de estar em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor (incisos IV e XV), demandando a intervenção judicial para repor os contratantes em condição paritária, respeitada a equidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

É do entendimento deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo que, uma vez rescindido o compromisso de compra e venda, as partes retornam ao *status quo ante*, cabendo ao compromissário vendedor a obrigação de restituir as parcelas recebidas, admitindo-se a compensação com os gastos próprios de administração e propaganda feitas pelo compromissário vendedor.

Esse posicionamento resultou na Súmula nº 1 aprovada pelo Órgão Especial em sessão de 23 de junho de 2010 e publicada no Diário Oficial em 06 de julho de 2010:

*“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 o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”*

Bem por isso, correta a sentença ao determinar a retenção pela vendedora de 10% dos valores pagos, até porque alguém do percentual adotado por esta C. Câmara em casos semelhantes, porém não atacado pela recorrente.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Não se nega aos contratantes a possibilidade de pré-fixarem suas perdas e danos, como aqui ocorreu, para o caso de rescisão unilateral da avença, porém a penalidade estabelecida quer nos parecer excessiva por quebra do sistema legal protetivo do consumidor, ante a pulverização dos custos de administração, publicidade, e venda, entre todas as unidades integrantes da edificação, e a vantagem advinda à promitente vendedora a rescisão do negócio, pois poderá vender o imóvel novamente, valorizado, por maior preço.

Insubsistente, outrossim, a pretensão da ré de que sobre os valores a serem restituídos aos autores os juros moratórios sejam calculados somente a partir do trânsito em julgado. Os juros decorrem da mora da requerida, conforme disposto no artigo 405 do Código Civil e no artigo 219 do Código de Processo Civil, de modo que devem ser calculados a partir da citação.

Bem por isso, a sentença guerreada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

**J.B. PAULA LIMA**

— RELATOR —