



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

**Registro: 2017.0000139094**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1044990-94.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelado PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS THE GARDENS SEASONS LTDA.

**ACORDAM**, em 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 Exmos. Desembargadores GALDINO TOLEDO JÚNIOR (Presidente sem voto), ANGELA LOPES E PIVA RODRIGUES.

São Paulo, 7 de março de 2017

**JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



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

APELAÇÃO Nº 1044990-94.2016.8.26.0100.

APELANTE: [REDACTED]

APELADA: PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS THE GARDENS SEASONS LTDA.

JUIZ: OLAVO DE OLIVEIRA NETO.

**VOTO Nº 11.287**

***APELAÇÃO** - Ação de Rescisão Contratual c.c. Devolução de Quantias Pagas - Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel - Pretensão da autora de rescindir o contrato entabulado entre as partes, de reconhecer a nulidade da cláusula contratual que determina a retenção de parte substancial do montante pago - Sentença de parcial procedência, determinando a restituição de 70%, do montante pago corrigido a partir do ajuizamento da ação - Inconformismo da autora - Alegação de que faz jus à restituição de 95% ou 90% das prestações pagas, de uma só vez e com correção monetária a partir de cada desembolso - Cabimento - Caso em que o objetivo de reter parte do montante pago é de reembolsar a ré das despesas realizadas com o negócio, restituindo as partes ao status quo ante, evitando-se o enriquecimento ilícito do comprador e do devedor Sentença que deve ser reformada para determinar que a retenção dos valores a título de rescisão contratual seja limitada a 10% (dez por cento) do montante pago, efetuado de um só vez, e com correção monetária a partir de cada desembolso, pois trata-se apenas da recomposição da moeda - Recurso parcialmente provido.*

**Vistos.**

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pelo MM. Juiz da 39ª Vara Cível Central, da Comarca da Capital, em Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas, proposta por [REDACTED]

[REDACTED] contra **PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS THE GARDENS SEASONS LTDA.**, que julgou parcialmente



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

procedente a ação para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, e condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 136.790,25 (cento e trinta e seis mil setecentos e noventa reais e vinte e cinco centavos), acrescidos de correção monetária a partir da propositura da ação e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, e ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Apela a autora, postulando pelo acolhimento integral do pedido, sustentando, em síntese, que faz jus à restituição de 95% (noventa e cinco por cento) das prestações pagas, uma vez que a ré não terá qualquer tipo de prejuízo com o desfazimento do negócio, pois o imóvel poderá ser comercializado a terceiros. Postula, ainda, que a restituição deverá ser à vista, e que cada parcela quitada deverá ser atualizada desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora desde a citação. Subsidiariamente, requer a restituição no importe de 90% (noventa por cento) do montante pago.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

**É o breve relatório do necessário.**

O caso dos autos versa sobre Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Quantias Pagas em que a autora pretende a rescisão do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças celebrado entre as partes e a devolução de 95% (noventa e cinco por cento) das prestações pagas, ou 90% (noventa por cento) a serem devolvidas à vista, e com correção monetária de cada parcela desde cada desembolso.

A ré, por sua vez, alegou que o desfazimento do



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

negócio decorreu da desistência da autora, motivo pelo qual postula pela aplicação do contrato, sendo a devolução no importe de 40% (quarenta por cento) da quantia já paga.

O MM. Juiz sentenciante julgou a ação parcialmente procedente para declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, e condenar a ré a restituir, o montante pago pela autora, com a dedução de 30% (trinta por cento), a título de despesas administrativas, corrigidos a partir do ajuizamento da ação.

Ao contrário do que se alega nas razões recursais da autora, não há se falar em restituição de 95% (noventa e cinco por cento) dos valores, uma vez que o objetivo de reter parte do montante pago é de reembolsar a ré das despesas realizadas com o negócio, restituindo as partes ao *status quo ante*, evitando-se o enriquecimento ilícito do comprador e do devedor.

Todavia, a sentença deve ser reformada para determinar que a retenção dos valores a título de rescisão contratual seja limitada a 10% (dez por cento) do montante pago, devendo ser declarada a abusividade da cláusula 7.7.1 do contrato entabulado entre as partes (cfr. fls. 47/48), ficando, desse modo acolhida a pretensão subsidiária deduzida pela autora ora apelante.

Nesse sentido, têm-se os seguintes julgados deste Egrégio Tribunal de Justiça:

***“Ementa: Rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel. Financiamento imobiliário não aprovado. Inadimplemento confesso do promissário comprador. Mesmo inadimplente, o comprador pode obter a devolução das quantias pagas, total ou parcialmente. Interpretação da***



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

*Súmula n. 1 desta E. Corte de Justiça. Com a resolução do contrato, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio. Incabível perda total das prestações pagas ou de grande parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor. Aplicação da Súmula n. 3 desta Corte. Valor total pago pelos compradores deve ser restituído, com retenção de 10% dos valores pagos, a título de ressarcimento de despesas administrativas. Recurso não provido.”* (Apelação nº 4010006-54.2013.8.26.0224, 5ª Câmara de Direito Privado, Relator Edson Luiz de Queiroz, julgado em 05.11.2014).

**“Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Inadimplência do vendedor. Devolução das quantias pagas, admitida a retenção de 10%, a título de despesas administrativas Inteligência da Súmula nº 1 desta Corte. Taxa de corretagem. Existência de informação clara a seu respeito. Restituição Descabimento. Fixação da correção monetária a partir de cada desembolso. Recursos parcialmente providos.”**  
 (Apelação nº 0113204-33.2011.8.26.0100, 2ª Câmara de Direito Privado, Relator ALVARO PASSOS, julgado em 04.11.2014).

Por fim, há que se acolher também a pretensão da autora para determinar que a devolução seja efetuada de uma só vez, e a correção monetária, deve incidir a partir dos respectivos desembolsos, mormente porque a correção monetária nada mais é do que a reposição do valor real da moeda, de sorte que



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

não gera acréscimos ao valor devido.

Nesse sentido:

**“VENDA E COMPRA. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de quantias pagas. Desistência do comprador, que pode pedir a rescisão e reaver as quantias pagas. Direito de retenção de 10% pela vendedora, sobre o valor que foi pago pelo comprador, a título de ressarcimento das despesas administrativas. Correção monetária que deve incidir a partir dos respectivos desembolsos, pois se trata de mera reposição do valor real da moeda. Sentença de parcial procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.”** (TJSP, Apelação nº 1011009-77.2016.8.26.0002, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. PAULO ALCIDES, j., 02/02/2017).

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso.

**JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO**

Relator