



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000815666

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1137666-61.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., são apelados

[REDACTED]

ACORDAM, em 9ª 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 Exmo. Desembargadores COSTA NETTO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 24 de outubro de 2017.

Piva Rodrigues
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 9ª Câmara de Direito Privado

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1137666-61.2016.8.26.0100

APELANTE: Odebrecht Realizações SP 02 – Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 (ré)

APELADOS: [REDACTED]

COMARCA: São Paulo – Fórum Central – Décima Vara Civil

VOTO: 29188

Compromisso de compra e venda. Resolução c/c restituição de valores. Procedência parcial do pedido. Inconformismo por parte da ré. Não acolhimento. 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. Devolução dos valores pagos com retenção de 10% como compensação pelas despesas administrativas deve ser mantida. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 239/254) interposto por Odebrecht Realizações SP 02 – Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a respeitável sentença (fls. 204/206 – MM. Juiz de Direito Dr. Andrés de Abreu e Braga) proferida nos autos da “*ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas*” (fls. 01 e seguintes) em sua face ajuizada por Eduardo Augusto Fecho e Roberta Grieco Reis Fecho.

A mencionada decisão julgou parcialmente procedente o pedido formulado na inicial nos seguintes termos:

“Diante do exposto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para rescindir o contrato celebrado entre as partes, para declarar a inexigibilidade das parcelas em aberto, para reconhecer a ré como responsável pelas despesas sobre os imóveis e para declarar a abusividade de deduções que superem 10% dos valores adimplidos pela aquisição do imóvel, condenando a ré a restituir à parte autora 90% dos valores pagos pela aquisição do imóvel, tudo monetariamente corrigido desde cada desembolso e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 9ª Câmara de Direito Privado

citação. O índice de correção monetária é a Tabela Prática do Tribunal de Justiça. Torno definitiva a liminar outrora concedida.

Tendo a parte autora decaído minimamente de sua pretensão, o réu arcará com a totalidade das custas e com honorários advocatícios, que arbitro em 10% da condenação.” (fls. 205).

Pugna a ré, ora apelante, pela reforma da sentença a fim de que seja julgado improcedente o pedido formulado na inicial. Sustenta que não é possível a desistência do negócio sem qualquer motivo, a teor do quanto preceitua o artigo 32, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Afirma que sucessivas e imotivadas rescisões podem implicar na absoluta impossibilidade de entrega de um determinado empreendimento imobiliário. Aponta que não há cláusula contratual prevendo a possibilidade de desistência por parte dos autores. Subsidiariamente, caso se entenda que o contrato deva ser rescindido, a devolução dos valores pagos deve ocorrer nos moldes do contrato, isto é, com retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos.

Determinado o processamento do recurso (fls. 258), os autores, ora apelados, apresentaram contrarrazões (fls. 260/264).

Os autos foram, então, remetidos a este Egrégio Tribunal de Justiça e distribuídos a esta Nona Câmara de Direito Privado, mais especificamente a este Relator, em 14 de junho de 2017 (fls. 265).

Conclusão em 29 de agosto de 2017.

É o relatório do necessário.

De início, cumpre reconhecer a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, não havendo dúvida quanto à existência de uma fornecedora (artigo 3º) e de consumidores, destinatários finais do produto (artigo 2º). Indiscutível, desse modo, que se consideram nulas as cláusulas abusivas, tudo conforme preceituam os artigos 6º e 51 do mencionado estatuto consumerista, entre outros.

Bem situada no ordenamento jurídico a relação contratual em debate (*Contrato de compromisso de compra e venda de unidade autônoma e outros*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 9ª Câmara de Direito Privado

pactos – fls. 29 e seguintes), reconhece-se a faculdade dos compromissários compradores de pleitear a rescisão do contrato.

Isto porque a rescisão unilateral, consistente na ruptura do vínculo contratual por iniciativa de uma das partes, tem fundamento na mesma autonomia da vontade em que se funda a liberdade de contratar, desde que a parte desistente assumam as respectivas consequências, legais ou pactuadas. E, 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 referente à rescisão por parte dos autores – que acarretaria a perda de 30% dos valores pagos – já que os artigos 51, incisos II e IV, e 53, *caput*, da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) permitem aos compromissários compradores 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 os consumidores em desvantagem exagerada, ou seja, incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Até porque, a extinção do contrato permitirá à compromissária vendedora renegociar o imóvel no mercado imobiliário. Se o imóvel, uma vez de volta à disponibilidade da ré, há de ser renegociado e gerar, para esta, 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 resolução contratual por iniciativa dos compromissários compradores, a devolução deve ocorrer com retenção parcial a título de indenização por despesas administrativas e operacionais havidas.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 9ª Câmara de Direito Privado

Esta Nona Câmara de Direito Privado tem entendido que, em casos como o presente, em que os autores pagaram valor considerável e não se desincumbiu a ré de comprovar maiores danos materiais, devida a retenção do equivalente a 10% das parcelas pagas, percentual este tido como suficiente para o ressarcimento de possíveis perdas e danos e de todas as despesas administrativas.

Válido citar precedente desta Nona Câmara de Direito Privado, *in verbis*:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Pleito de rescisão contratual e devolução integral das quantias pagas formulado por promitente compradora remanescente e sua filha, sucessoras do outro promitente comprador, falecido - Pedido cumulado com indenização por danos morais - Procedência - Inconformismo da ré - Acolhimento parcial - Desfazimento do negócio que decorre do exclusivo interesse das adquirentes - Retenção de 10% das parcelas pagas a título de indenização por despesas administrativas e operacionais - Exclusão, ainda, da indenização por danos morais - Ausência de ofensa extraordinária à honra subjetiva dos autores - Consequente distribuição igualitária dos encargos da sucumbência - Apelo provido em parte”. (Apelação Cível nº 0042078-54.2009.8.26.0564, Relator Designado Galdino Toledo Júnior, j. 23/04/2013).

Impõe-se, desse modo, a manutenção da sentença que determinou a restituição dos valores pagos, admitida a retenção de 10%, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a contar da citação.

Razões pelas quais, nega-se provimento ao recurso de apelação interposto pela ré, tudo para que seja mantido o quanto decidido em Primeiro Grau.

E, tendo em vista o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono dos autores, ora apelados, em decorrência da interposição do prefalado recurso, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, tudo com fundamento no artigo 85, parágrafo 11º, do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Novo Código de Processo Civil.

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