



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000949109

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1054792-19.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VITACON 31 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, é apelado [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente) e FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

James Siano

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 26746

APEL. Nº: 1054792-19.2016.8.26.0100

COMARCA: São Paulo (F. Central Cível)

MM. Juiz de 1º grau: Dr. Rodrigo César Fernandes Marinho

APTE. : Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

APDO.: [REDACTED]

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Promessa de venda e compra de imóvel. Impossibilidade financeira do autor, em dar continuidade à avença, que motivou a propositura da ação. Sentença de procedência, que rescindiu a avença e determinou a devolução de 90% dos valores pagos, devidamente corrigidos.

Apela a ré, alegando descabimento da devolução de 90% dos valores pagos, devendo ser observado o item 6.4 da avença; pertinência da retenção de 40% ou de 30% dos valores pagos, além do desconto das penalidades previstas em contrato.

Descabimento.

Rescisão contratual com devolução de valores. Reconhecimento da nulidade do item 6.4 da avença, que permitiria a retenção de valor abusivo. Inteligência dos arts. 39, V, e 51, IV, CDC. Pertinência da retenção de 10% dos valores efetivamente recebidos, percentual apto a remunerar as despesas com a comercialização e o inadimplemento, inexistindo comprovação de gastos que superariam tal percentual. Necessidade de devolução de 90% dos valores recebidos, imediatamente e em parcela única, devidamente corrigidos. Inteligência da Súmula 2, TJSP.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação (f. 99/111) interposta contra a sentença de f. 92/95, que julgou procedente a *ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas* proposta por [REDACTED] em face de Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., para rescindir o contrato e condenar a ré a restituir 90% das parcelas pagas, devidamente corrigidas.

As partes celebraram Promessa de Venda e Compra de imóvel (f. 18/44), sobrevivendo a impossibilidade financeira do autor em dar continuidade à avença (f. 46/48), a motivar a propositura da ação, julgada procedente.

Apela a ré, buscando a reforma, pelos seguintes motivos: (i) descabimento da devolução de 90% dos valores pagos, devendo ser observado o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

item 6.4¹ da avença; (ii) pertinência da retenção de 40% ou de 30% dos valores pagos, além de permitir o desconto das penalidades previstas em contrato.

Recurso recebido e respondido (f. 117/125).

É o relatório.

Improcedem as razões recursais.

Em que pesem as alegações da ré, a pretensão de retenção de 40% ou 30% dos valores pagos, além dos descontos previstos na cláusula 6.4, se mostra flagrantemente abusiva, nos termos do art. 39, V², CDC, razão pela qual referida cláusula deve ser reputada nula de pleno direito, com fulcro no art. 51, IV³, CDC, sobretudo diante da rescisão da avença, ocasião em que as partes devem ser restituídas ao *statu quo ante*, sendo a devolução de valores consequência lógica da rescisão da avença.

Aliás, o item 6.4 garantiu ao comprador o direito de restituição de 80% dos valores pagos, o que por si só já afasta a pretensão de 40% ou 30% dos valores pagos.

Assim, pertinente a manutenção da rescisão contratual, com retenção de 10% dos valores recebidos, suficiente a remunerar as despesas com a comercialização, bem como aquelas decorrentes do inadimplemento, entre outras, até porque inexistente qualquer demonstração de valores que superariam esse percentual.

Não se pode desconsiderar que a autora permanecerá com o imóvel, devendo renegociá-lo, não se afigurando pertinente a retenção de mais

¹ **6.4.** Na ocorrência de rescisão, o COMPRADOR terá direito a restituição do percentual de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos, a ser calculado sobre o valor das prestações efetivamente pagas a esse título, feitas as seguintes deduções: a) juros compensatórios; b) juros moratórios e multa de mora incidentes sobre o valor em atraso, calculados até a data da restituição; c) despesas de venda, intermediação e publicidade, no valor de 10% (dez por cento) do preço total da alienação; d) PIS, COFINS e outros incidentes sobre os valores pagos, desde que não seja possível a compensação desses valores.

² **Art. 39.** É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

V – exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

³ **Art. 51.** São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de 10% dos valores recebidos, sob pena de enriquecimento sem causa, rechaçado por nosso ordenamento jurídico.

No tocante à devolução dos 90% restantes, devidamente corrigidos, deverá ocorrer imediatamente e em parcela única, de conformidade com a Súmula 2⁴ do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JAMES SIANO

Relator

⁴ **Súmula 2:** A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.