



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000127413

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1019383-16.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes [REDACTED] e [REDACTED], é apelado WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 VITO GUGLIELMI (Presidente) e JOSÉ ROBERTO FURQUIM CABELLA.

São Paulo, 3 de março de 2017.

Eduardo Sá Pinto Sandeville
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 23.633
 APEL.N°: 1019383-16.2015.8.26.0100
 COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL – 12ª VARA CÍVEL
 JUIZ : CARLOS ALEKSANDER ROMANO BATISTIC GOLDMAN
 APTES. : [REDACTED] e [REDACTED]
 APDA. : WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Compromisso de compra e venda – Rescisão contratual – Recurso da ré não conhecido – Restituição das partes ao estado anterior – Fixação do percentual de retenção em 10% dos valores pagos, como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio – Recurso provido.

Ação rescisória c.c. indenizatória julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 208/210, de relatório adotado, para declarar resolvido e resilido o contrato que dá azo ao litígio e condenar a ré ao ressarcimento integral da comissão de corretagem e da taxa SATI e à devolução de 50% das parcelas pagas pelos autores.

Recorrem os autores, fortes na alegação de que devem ser restituídos 90% dos valores referentes às parcelas pagas até então, sendo da requerida o ônus de sucumbência.

Recurso preparado (fls. 222/223) e respondido (fls. 250/261).

Acostou a requerida cópia de sua contestação às fls. 224/239, à guisa de recurso de apelação, não recebido pelo d. magistrado às fls. 244.

É o relatório.

De início, mantenho a decisão de fls. 244, visto que a peça de fls. 224/239 corresponde inteiramente à contestação de fls. 109/124. Como bem observou o d. magistrado, "não impugna a r. sentença nem pede 'nova decisão', não preenchidos assim os requisitos dos art. 514, II e III do CPC/1.973, vigentes quando de seu protocolo.

Ante o exposto, não conheço do recurso da ré.

Passo a apreciar o recurso dos autores.

Cuida-se de ação por meio da qual pretendem os autores a rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel na planta,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com restituição de 90% dos valores pagos à construtora e 100% da comissão de corretagem e da taxa SATI.

A r. sentença, julgou parcialmente procedente a lide, determinando o ressarcimento integral das verbas de intermediação e a devolução de 50% dos valores pagos.

Recorrem os requerentes, somente quanto ao último ponto, transitada em julgado a devolução da comissão de corretagem e da taxa SATI.

Com efeito, rescindido o contrato, as partes devem retornar ao estado anterior.

Dessa forma, deve ser determinada a restituição dos valores pagos, bem como indenização pelos prejuízos causados pelo desfazimento do negócio, tudo para manter o equilíbrio entre as partes e evitar o enriquecimento sem causa.

Nesse sentido:

"(...) em havendo rescisão do compromisso de compra e venda, o desfazimento da relação contratual implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas, reservada uma parte, que fica deduzida, em favor da alienante, para ressarcir-se de despesas administrativas, sendo desnecessário que tal devolução conste nem do pedido exordial (quando o autor é o vendedor), nem da contestação (quando o autor é o comprador), por inerente à natureza da lide" (REsp 500038 / SP Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR).

Sobre o tema este E. Tribunal consolidou o entendimento por meio das seguintes súmulas:

"Súmula 1: 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 com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

"Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

E José Osório de Azevedo Junior (Compromisso de compra e venda – 5ª ed. – p. 200/201 – Malheiros) observa que a questão continua agitando os tribunais, não sendo fácil ao intérprete extrair regras



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

amplas. Contudo, no que diz respeito ao percentual da devolução se deve levar em conta as circunstâncias do caso, o que faz variar esse valor. Prossegue colacionando decisões que determinam desde a devolução de 90%, até aquelas que estabelecem o percentual de 0% caso este em que o bem esteve durante longo período de posse dos adquirentes. E essa seria segundo esse autor uma das circunstâncias de maior relevância para a fixação do valor da devolução.

Observando esses parâmetros e, além disso, o fato de que a apelada poderá vender novamente o imóvel, o percentual de retenção em 10% dos valores pagos é mais adequado para as circunstâncias da causa e não gera enriquecimento sem causa para nenhuma das partes.

Assim, porque abusiva, não prevalece a disposição contratual que prevê a restituição de acordo com o total do preço pago, limitada ao percentual máximo de 50% dos valores adimplidos (cláusula 6.3, fls. 57/58).

Reparada a r. sentença para julgar procedente a lide, deve a requerida arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor condenatório, sob o regime do CPC/1.973, vigente quando da publicação da decisão de primeiro grau.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso.

EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE
RELATOR