



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000038019**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 00000000-00.2013.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, é apelado XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 MIGUEL BRANDI (Presidente) e MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2015.

**Luiz Antonio Costa**  
**relator**  
Assinatura Eletrônica

Voto nº 14/23795

Apelação nº 0000000-00.2013.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos

Apelante: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Apelado: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ementa: Compra e venda de Imóvel – Ação de Rescisão contratual cumulada com Devolução das Parcelas Pagas – Inadimplência do comprador – Devolução com retenção de 10% a fim de compensar as despesas operacionais – Retenção em maior percentual colocaria o comprador em desvantagem exagerada – Inteligência da Súmula nº 1 desta Corte - Entendimento jurisprudencial – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra sentença que julgou procedente Ação de Rescisão Contratual condenando a Ré a devolução de 90% do valor pago (R\$ 51.567,32), corrigido monetariamente, a contar de 23/05/2013, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Na ação, o Autor afirma que celebrou com a Ré contrato de compra e venda de imóvel em 20/02/2011 e que em virtude de dificuldades financeiras não teve condições de adimplir as demais parcelas, razão pela qual postulou a rescisão. Porém pretende o autor a devolução de 90% do valor pago, com o que discorda a Ré.

Foi proferida sentença que acolheu o pedido de rescisão de contrato, condenando a Ré a devolução de 90% do valor pago e rejeitando o pedido de indenização por danos morais.

Apela a Ré afirmando que o próprio Autor sugeriu a devolução

de 80% do valor pago. Afirma que a retenção determinada pelo juízo sequer indeniza os prejuízos causados pela rescisão e nem leva em conta as dificuldades da revenda do bem. Requer a reforma da sentença para respeitar a retenção de 50% prevista em contrato.

Recurso recebido e respondido (fls. 398/421).

### **É o Relatório.**

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual movida pelo compromissário-comprador XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX em face da promitente-vendedora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A jurisprudência deste Tribunal já consagrou o entendimento que, na resolução do contrato, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo vendedor, nos termos da Súmula n° 1, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que:

*“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”.* (grifei)

Destarte, determinada a rescisão do contrato e reintegrada a Ré

na posse do imóvel, é direito do comprador, ainda que inadimplente, receber de volta as parcelas pagas, vez que referida devolução é consequência da rescisão, sob pena de ofensa ao artigo 53, do CDC.

Porém, para se evitar o enriquecimento ilícito do comprador admite-se a retenção de percentual das parcelas pagas, suficiente para o pagamento das despesas administrativas com a venda da unidade.

O objetivo da devolução dos valores pagos e compensação das despesas realizadas busca o retorno das partes ao *status quo ante*, ou seja, busca-se retirar os efeitos econômicos do contrato sobre o patrimônio dos contratantes, como se não houvesse a contratação.

*In casu*, correto se determinar a retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador, a fim de indenizar suficientemente a Apelante pelas perdas e danos, considerando que: a) a vendedora teve despesas operacionais e administrativas com a venda do imóvel; b) a devolução do valor se dará tão somente sobre o montante de R\$ 51.567,32 e não sobre o total pago pelo autor, incluindo comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária (R\$ 79.700,09) e; c) considerando o elevado valor pago, cuja retenção importará em valor superior a R\$ 5.000,00.

Vale ressaltar que a retenção de 30% ou 50% do valor pago (cláusula oitava – fls. 36) coloca o consumidor em evidente posição de desvantagem ao impor prejuízos maiores ao comprador do que à empresa vendedora em caso de rescisão contratual.

Assim, entendo adequada a fixação de 10% de perda, na esteira de outros precedentes deste Tribunal envolvendo questões análogas, exatamente como decidido em sentença:

*Ementa: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão contratual por inadimplemento - Réu inadimplente defendido por curador - Incontroverso o pagamento de 25 das 120 parcelas, além da entrada - Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 deste Tribunal de Justiça - Determinada a devolução de 90% da quantia paga pelo apelante, porém, admitida a compensação com os valores fixados pela sentença e que não foram objeto de apelo, tendo, assim, transitado em julgado nesta parte - Recurso provido em parte. (Apelação nº 0000000-00.2012.8.26.0576 – Rel. Des.: Mendes Pereira - 7ª Câmara de Direito Privado – D.J. 07/11/2014)*

*“Ementa: Compra e venda de imóvel ? Denúncia dos compradores ? Cláusula penal impõe perda total da parte do preço paga pelos compradores ? Abusividade (art. 53 CDC) ? Compradores não ocuparam o imóvel, o que justifica redução da retenção a 10% do valor pago, percentual mínimo admitido pela jurisprudência do STJ ? Corretagem imposta aos compradores sem previsão contratual ? Venda casada (art. 39 I CDC) ? Ressarcimento devido, conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado ? Pretensão de repetição*

*desse valor prescreve em dez anos (art. 205 CC), prazo não decorrido in casu"? Incabível condenar vendedora a reparar dano moral não deduzido na inicial ? Derrota mínima dos compradores justifica atribuição da sucumbência exclusivamente à vendedora (art. 21 CPC) ? Recurso da vendedora improvido ? Recurso dos compradores parcialmente provido. (Apelação nº 0000000-00.2014.8.26.0405 – Rel. Des. Luiz Antonio Costa - 7ª Câmara de Direito Privado – D.J.: 07/10/2014)*

*“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 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 0000000-00.2013.8.26.0224 – Rel. Des. Edson Luiz de Queiroz - 5ª Câmara de Direito Privado – D.J. 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 0000000-00.2011.8.26.0100 – Rel. Des. Alvaro Passos - 2ª Câmara de Direito Privado – D.J. 04/11/2014)*

A devolução deve se dar imediatamente e de uma só vez, conforme a Súmula nº 2, editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: *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.*

Assim, aplicando o art. 252 do Regimento Interno do TJSP, mantenho a decisão atacada.

Isto posto, **nego provimento ao recurso.**

**Luiz Antonio Costa**  
Relator