



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000103599

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1049083-40.2015.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelada BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é apelado/apelante RENATO STEINLE DE MORAES.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento aos recursos. V. U.**", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente) e J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2017.

CARLOS ALBERTO GARBI
– RELATOR –



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1049083-40.2015.8.26.0002

Comarca: São Paulo (32ª Vara Cível)

Apelante/ Apelado: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Apelante/ Apelado: Renato Steinle de Moraes

[VOTO Nº 25.033]

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. EFEITOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO.

Admitida a rescisão unilateral do contrato pelos compromissários compradores, hipótese em que, rescindido o contrato, tem direito à restituição dos valores pagos, autorizada a retenção de porcentagem a título de perdas e danos. Consideradas as peculiaridades do caso, mantém-se a sentença que determinou a retenção de 10% do que foi pago pelo autor, valor suficiente para compensar os prejuízos decorrentes da resolução do negócio em questão.

Diante da resolução do contrato de compromisso de compra e venda, as quantias pagas pelo compromissário comprador devem ser restituídas com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% desde citação.

Recursos não providos.

Insurgem-se as partes contra sentença proferida pela Doutora **Priscilla Bittar Neves Netto** que, em ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias, reconheceu a prescrição do pedido de restituição da comissão de corretagem e taxa SATI e julgou parcialmente procedente os demais pedidos para declarar rescindido o contrato em relação à unidade 2101, devendo a ré devolver ao autor 90% dos valores pagos, em parcela única, corrigidos desde o desembolso, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação. A sentença reconheceu a sucumbência recíproca e

fixou honorários advocatícios em R\$ 5.000,00.

A ré sustentou, no recurso, que a rescisão contratual se deu por vontade exclusiva do adquirente; que sofreu prejuízos e despesas decorrentes da rescisão; que a devolução de 90% dos valores pagos é excessiva e está em desacordo com a jurisprudência. Pediu a retenção em percentual não inferior a 30% dos valores pagos; aplicação dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença e imediata liberação do imóvel em seu favor.

O autor também apelou. Afirma que embora tenha firmado acordo extrajudicial em relação à unidade 3105 a retenção pela ré de 20% dos valores pagos representa percentual abusivo. Pede a devolução de 90% dos valores pagos em relação à unidade 3105, bem como, a distribuição das custas processuais para que os honorários sejam arbitrados em 10% e 20% sobre a condenação e a ré seja condenada ao pagamento integral das custas processuais.

Contrarrazões foram apresentadas pelo autor (fls. 344/350) e pela ré (fls. 351/359).

É o relatório.

As partes celebraram compromisso de compra e venda em 04.09.2011 visando à aquisição das unidades 2101 e 3105, do condomínio *Ca'd'oro Residências*, pelo preço de R\$ 469.480,97 e 533.975,90. O autor, em razão de dificuldades financeiras, realizou o distrato em relação à unidade 3105, com aproveitamento de parte do valor desembolsado para quitação da unidade de número 2101.

Em relação à unidade 3105, consta que as partes entabularam o **distrato** de fls. 73/75, pelo qual a ré se comprometeu a devolver R\$ 109.383,69 dos R\$ 136.729,61 pagos pelo autor. A celebração do distrato torna prejudicado o pedido do autor.

Ainda que assim não fosse, a retenção de aproximadamente 20% da quantia paga é razoável e está de acordo com a jurisprudência. Nesse sentido o entendimento do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ. 1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda. 3. Na hipótese em que a rescisão contratual



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que se busca a restituição de valores superiores aos fixados na apelação, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da ré.

4. Agravo regimental provido.” (AgRg no REsp 1013249/PE, rel. Min. **João Otávio de Noronha**, DJe 08/06/2010).

No que se refere à unidade 2101, o autor, por sua vontade exclusiva, pediu o rompimento do contrato. No caso em exame, o autor sequer detinha a posse do imóvel que pretendia adquirir e efetuou os pagamentos à construtora no total de R\$ 230.123,32 (fls. 287/288). Dessa forma, para compensar os prejuízos decorrentes da resolução da promessa de compra e venda em questão, mostra-se adequada a retenção de 10% das quantias pagas, como determinou a sentença, percentual que não se mostra excessivo e está de acordo com a jurisprudência do Tribunal em casos semelhantes.

De outra parte, em se tratando de responsabilidade contratual, o termo inicial da incidência dos juros de mora deve ser computado a partir da citação (art. 240 do CPC de 2015, equivalente ao art. 219, CPC de 73), conforme a orientação da jurisprudência do Tribunal: *TJSP - Ap. 1005928-24.2014.8.26.0001 - rel. Des. Enio Zuliani - j. 30/04/2015; TJSP - Ap. 0016524-84.2013.8.26.0562 - rel. Des. Elcio Trujillo - j. 23/04/2015; TJSP - Ap. 0113647-81.2011.8.26.0100 - rel. Des. Araldo Telles - j. 23/04/2015; TJSP - Ap. 0012659-87.2013.8.26.0292 - rel. Des. Salles Rossi - j. 11/05/2015; TJSP - Ap. 0000410-70.2013.8.26.0562 - rel. Marcia Dalla Déa Barone - j. 07/05/2015; TJSP - Ap. nº 9215341-22.2006.8.26.0000 -*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rel. Des. Egídio Giacoia - j. 30/08/2011.

Por fim, os honorários advocatícios estabelecidos pela sentença em R\$ 5.000,00 estão adequados às circunstâncias processuais, de modo que não se justifica a alteração pretendida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

CARLOS ALBERTO GARBI
– relator –