



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2016.0000674112

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1004755-85.2016.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ATUA PROJETO IMOBILIÁRIO 20 LTDA, são apelados ALEXANDRE CONCEIÇÃO SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e EDVANI FERREIRA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitaram a preliminar e negaram provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores A.C.MATHIAS COLTRO (Presidente), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 14 de setembro de 2016.

A.C.MATHIAS COLTRO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação nº 1004755-85.2016.8.26.0100

Apelante: Atua Projeto Imobiliário 20 Ltda

Apelados: Alexandre Conceição Silva e Edvani Ferreira da Silva

Comarca: São Paulo

Voto nº 30910

Ementa: Compromisso de compra e venda de imóvel – preliminar de não conhecimento do recurso por falta de impugnação aos fundamentos da sentença - Resolução do contrato pela impossibilidade de os compradores arcarem com os pagamentos contratados, por dificuldades financeiras – Possibilidade – Devolução dos valores pagos, com a retenção de 10% em favor da vendedora – Necessidade – preliminar afastada - apelo desprovido.

Ação: rescisão contratual e devolução de quantias pagas.

Imóvel: unidade 403, do Condomínio Start, localizado à Estrada São Francisco, 1820 – Taboão da Serra/SP.

Argumentos dos autores: em dezembro de 2012, firmaram Instrumento Particular de Promessa de Compra e venda, para aquisição do imóvel supra, mas por questões pessoais e financeiras, estão impossibilitados de darem continuidade ao pagamento das prestações nem de obterem o financiamento bancário.

Acrescentam que foram informados pela ré que, com o distrato, seriam descontados R\$ 20.781,29 referente a 10% sobre o valor da venda atualizada e R\$ 3.933,50 de impostos, com base na

cláusula VIII, Capítulo 7, do contrato e por entenderem que as condições impostas para a devolução da quantia são abusivas, pleitearam a concessão da antecipação da tutela para se determinar que a ré suspenda a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, abstando-se de negativar seus nomes junto aos órgãos de proteção ao crédito e a procedência da ação, com a resolução do contrato e a devolução de pelo menos 90% dos valores pagos, devidamente atualizados.

Foi concedida a tutela antecipada (pp. 76/77).

Defesa (pp. 84/117): em preliminar alegam denunciação da lide e prescrição e no mérito, alega que o contrato previa a devolução das quantias e que a rescisão está sendo motivada pelos compradores, requerendo a improcedência da ação.

Sentença (pp. 156/159): julgou parcialmente procedente a pretensão dos autores, para declarar a rescisão contratual e condenar a ré à devolução das quantias pagas na proporção de 90%, atualizadas pela Tabela do TJSP a contar do respectivo desembolso até a efetiva devolução e juros de 1% ao mês, desde a citação.

Em razão da sucumbência, condenou a requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre o valor da condenação.

Recurso (pp. 161/170): pede a reforma da r. sentença,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alegando que não há porcentagem que ordene a devolução, muito menos resguardo jurídico para os autores pleitearem a nulidade da cláusula, pois admite-se a retenção de valores pagos para suportar seus prejuízos e que os adquirentes concordaram com as cláusulas existentes no contrato.

Tempestivo o recurso, foram apresentadas as contrarrazões (pp. 175/179), com pedido de não conhecimento do apelo por ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença, verificando-se presentes os requisitos de admissibilidade, recebendo-o apenas no efeito devolutivo (artigo 1012, parágrafo primeiro, V, do Código de Processo Civil).

É o relatório, ao qual se acresce o da sentença.

Por primeiro, afasta-se a preliminar de não conhecimento, apresentada nas contrarrazões.

Conquanto o apelo da demandada reproduza, sem sombra de dúvida, boa parte do argumentado na contestação, é de se ver que há a impugnação da sentença.

Da simples leitura das razões de apelo, exsurtem cristalinas as justificativas de fato e de direito pelas quais se pretende o novo julgamento da demanda, mais favorável à requerida-apelante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Efetivamente, no caso, as razões invocadas pela demandada, no apelo, guardam relação com o teor do julgado.

Ademais, é firme jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a repetição nas razões da apelação de argumentos expendidos anteriormente não impõe, de per si, o não conhecimento do reclamo, desde que as assertivas repisadas pela parte guardem pertinência com o decidido na sentença impugnada (v.g. REsp 256.189/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira; REsp 200.308/PR, Rel. Min. Ari Pargendler; REsp 707.776/MS, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, dentre outros).

Aliás, cumpre transcrever excerto do voto proferido pelo eminente Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, nos autos do recurso especial supra, que bem serve à elucidação da temática ora debatida:

“A repetição ou reiteração, em sede de apelação, de argumentos de manifestações processuais anteriores, por si só, ainda que possa constituir praxe viciosa, não implica na inépcia do recurso, salvo se as razões do inconformismo não guardarem relação com os fundamentos da sentença. Se o apelante se restringe a repetir os argumentos enfrentados pela sentença, é lícito ao segundo grau 'manter a sentença por seus fundamentos', se com eles concordar, mas não estará autorizado, somente por isso, a não admitir o apelo”.

Em que pesem as argumentações expendidas, o recurso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

não merece acolhida.

Segundo se verifica, os autores, após verificarem que não teriam condições de continuar a arcar com o pagamento de parcelas referente à compra do imóvel, entraram em contato com a requerida a fim de solicitarem o distrato, mas discordaram com os valores que seriam retidos pela requerida.

Dos elementos coligidos tem-se a existência e validade do contrato firmado, visto não haver nenhuma irregularidade, tratando-se apenas de pedido de rescisão.

Conquanto alegue a apelante que o compromisso de compra e venda previa, em sua cláusula VIII, do Capítulo 7º, previa a retenção desses valores em caso de rescisão, o certo é que há clara abusividade na cláusula, devendo ser devolvidos os valores pagos pelos requerentes, na proporção determinada.

Em relação à retenção de 10% dos valores pagos, bem andou o juiz de primeiro grau, pois a vendedora deve ter ressarcidas as despesas administrativas e fiscais realizadas com a celebração do contrato.

Porém, a sentença não merece qualquer alteração.

Essas as razões pelas quais se entende não ser possível acolher o recurso, manifestando-se aqui o quanto se tem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

necessário e suficiente à solução da causa, dentro da moldura em que apresentada e segundo o espectro da lide e legislação incidente na espécie, sem ensejo a disposição diversa e conducente a outra conclusão, inclusive no tocante a eventual prequestionamento de questão federal, anotando-se, por fim, haver-se decidido a matéria consoante o que a turma julgadora teve como preciso a tanto, na formação de sua convicção, sem ensejo a que se afirme sobre eventual desconsideração ao que quer que seja, no âmbito do debate travado entre os litigantes.

Ante o exposto, rejeita-se a preliminar e nega-se provimento ao apelo, nos termos enunciados.

A.C. Mathias Coltro

Relator