



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000448568

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0004818-12.2010.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que são apelantes SÉRGIO MELO FREIRE e SILVIA CAMPOS FREIRE, é apelado HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara Extraordinária 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 GRAVA BRAZIL (Presidente sem voto), MILTON CARVALHO E LUIZ AMBRA.

São Paulo, 25 de junho de 2015.

Mauro Conti Machado
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 26.830
APEL.Nº: 0004818-12.2010.8.26.0562
COMARCA: Santos
JUIZ 1ª INSTÂNCIA: Paulo Sérgio Mangerona
APTEs. : Sérgio Melo Freire e Silvia Campos Freire
APDO. : Helbor Empreendimentos S/A

Apelação. Cobrança. Resolução de compromisso de Compra e venda, após 5 meses da aquisição. Devolução de parcelas. Abusividade de cláusula constante do distrato. Determinação de retenção de apenas 10%. Imóvel que sequer chegou a ser entregue aos apelantes.

Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida à fls. 203/205, embargada e aclarada à fl. 212, que julgou improcedente o pedido inicial da ação de cobrança proposta, com a condenação dos autores no pagamento das custas, despesas processuais e, honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa, atualizado.

Sustentam os autores o provimento do recurso para que a apelada seja condenada à devolução de 90% dos valores pagos (R\$43.596,77), que deverá ser feita em parcela única e de forma imediata, com o desconto dos valores já restituídos (R\$24.898,68), corrigido monetariamente desde os respectivos desembolsos e, com juros de moratórios a partir da citação.

Recurso tempestivo, preparado e respondido, subiram os autos.

É a suma do necessário.

Os autos deste recurso foram inicialmente distribuídos ao Desembargador Antonio Vilenilson, em 18 de janeiro de 2011, sendo redistribuídos a este Desembargador em 16 de janeiro de 2015 por força da Resolução de número 668/2015.

Inicialmente, cumpre salientar, que a matéria discutida neste recurso está sedimentada no colendo Superior Tribunal de justiça, conforme ementa abaixo transcrita:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido.”¹

Por ser contrato de adesão, com características de cláusulas predeterminadas por uma das partes, sem possibilidade de discussão pelo contratante, a pretensão de retenção de parte das parcelas pagas, oneram-o excessivamente, comprometendo a principal característica do contrato: o equilíbrio entre direitos e deveres estabelecidos entre as partes, base de todo negócio jurídico. Desta forma, não deve prevalecer, nos termos do artigo 51, inciso IV, do CDC.

O fato de ter pago as prestações em dia, por si só se revela motivo suficiente para que os requerentes, tenham direito à devolução na forma e

¹ REsp 1300418 (2012/0000392-9 – 10/12/2013) Relator Ministro Luis Felipe Salomão.

quantidade requerida, pois sequer chegaram a ter despesas gastas com registro, nem tomaram a posse do imóvel, sem impraticável que percam grande parte das quantias pagas, pois que isso induziria ao locupletamento sem causa do vendedor.

Atualmente não se admite a aplicação absoluta do pacta sunt servanda, o qual por muitas vezes é utilizado como válvula de escape à aplicação das normas legais. Exemplo dessa restrição é o Código de Defesa do Consumidor que instituiu normas legais para amparar a parte mais fraca na relação contratual, compensando a desigualdade econômica com a superioridade jurídica.

O vendedor não arcará com maiores prejuízos salvo imprevisão ou má administração - enquanto o apelado acaba por perder a possibilidade de vir a ter casa própria, não havendo porque presumir que a inadimplência tenha sido almejada, sendo notórias as dificuldades financeiras por que passa grande parcela da população.

Nesse sentido também é a jurisprudência desta Corte:

“Compromisso de compra e venda. Distrato com cláusula abusiva, por isso inválida. Inadimplência do comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC, admitida a retenção, porém, de 20% pela construtora para ressarcimento de perdas e danos e despesas administrativas. Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor. Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. Entendimento pacificado por súmulas deste Tribunal de Justiça. Recurso parcialmente provido.” (Ap. 9076771-61.2003.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Cláudio Godoy, julgado em 07/06/2011)

Não resta dúvida, portanto, acerca da possibilidade de devolução das quantias pagas pelos autores. Entretanto, a questão restringe-se à fixação do valor que deve ser objeto de retenção pela ré. Neste particular, insta salientar que se afigura razoável a retenção no patamar de 10% das prestações pagas para o custeio das despesas administrativas, considerando-se que os autores não chegaram sequer a ocupar o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No que toca à correção monetária, está deve incidir desde os respectivos desembolsos, corrigida pela tabela prática deste Tribunal e, no que se refere à incidência dos juros moratórios, posto se tratar de responsabilidade contratual, são fixados a partir da citação, conforme dispõe o art. 405 do Código Civil.

Posto isto, dá-se provimento ao recurso.

MAURO CONTI MACHADO
RELATOR
Assinatura Eletrônica