



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000158XXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-96.2013.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LUCI (Omitido) e MARCO ANTONIO (Omitido), são apelados CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e CYRELA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso, por maioria, vencido o Revisor, que dá em maior extensão e declara.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E PIVA RODRIGUES.

São Paulo, 10 de março de 2015.

**Lucila Toledo**  
**RELATORA**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**APELAÇÃO Nº XXXXXX-96.2013.8.26.0001**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APTE.: LUCI LOPES (Omitido) e outro**

**APDOS.: CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E  
PARCIPAÇÕES E OUTRA**

AFASTADA PRESCRIÇÃO RECONHECIDA COM BASE EM DATA DIFERENTE DA DATA DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO RESPONSABILIDADE CIVIL POR CAUSA DE PREJUÍZOS DECORRENTES DE VALORES PAGOS A MENOR NO DISTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO FUNDADA NA IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA DE OS COMPRADORES LIQUIDAREM O SALDO DEVEDOR EM ABERTO, FACE AO INESPERADO DESEMPREGO – PAGAMENTO DE R\$ 96.235,75 – DEVOLUÇÃO DE R\$ 50.000,00 AOS COMPRADORES POR OCASIÃO DO DISTRATO – RETENÇÃO DE PERCENTUAL EM MONTANTE ABUSIVO - DEVOLUÇÃO DE 80% DO MONTANTE PAGO – MULTA CONTRATUAL DE 2% PELO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA QUE NÃO É DEVIDA, JÁ QUE OS COMPRADORES TAMBÉM ESTAVAM EM MORA PERANTE A CONSTRUTORA – SUCUMBÊNCIA ATRIBUÍDA À RÉ – SENTENÇA QUE RECONHECE A PRESCRIÇÃO - DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO

Os apelantes insurgem-se contra sentença a fls. 457, cujo relatório adoto, que reconheceu a ocorrência da prescrição e julgou improcedente pedido de indenização fundado no distrato do compromisso de compra e venda.

Alegam que protocolou a petição inicial no dia 24 de outubro, um dia antes do término do prazo prescricional.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pedem a procedência dos pedidos formulados na inicial para condenar as apeladas a restituir-lhes 90% das parcelas pagas, além do pagamento de multa contratual de 2% do valor do contrato, ante o atraso na conclusão das obras.

Em contrarrazões, a parte sustenta a lisura da sentença.

**É o relatório.**

Cuidam os autos de pedido de reparação dos prejuízos sofridos com a celebração do distrato do compromisso de compra e venda de imóvel.

A levar em consideração que o distrato foi firmado em 25 de outubro de 2010, fls. 143, os compradores teriam o prazo de três anos, nos termos do art. 206, §3º, inciso IV, do CC - até 25 de outubro ano de 2013 - para propor a presente ação.

A inicial, por sua vez, foi protocolada digitalmente em 24 de outubro de 2013, fls. 1 (campo propriedades do documento).

Portanto, a pretensão foi exercida dentro



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do prazo, não havendo que se falar em prescrição.

As partes celebraram compromisso de compra e venda para aquisição de uma unidade autônoma do empreendimento denominado "Ápice Santana" em novembro de 2006, no valor de R\$ 350.799,85, fls. 123. Por não mais reunirem condições financeiras de liquidar o saldo devedor em aberto, em razão do inesperado desemprego, os compradores celebraram o distrato do negócio junto à construtora, em outubro de 2010, com a devolução de R\$ 50.000,00, fls. 142.

E aqui é que rescinde a controvérsia, já que os compradores pretendem a restituição de 90% do valor pago.

Em casos como os dos autos, este Egrégio Tribunal de Justiça reconhece nos termos das Súmulas de números 1 e 2, que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, ainda que inadimplente, ressalvada a possibilidade de aplicação de redutor, para manutenção do equilíbrio entre as partes.

O direito de retenção de parte do preço



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recebido pela vendedora depende de quem seja o contratante responsável pelo inadimplemento.

No caso dos autos, a culpa pelo desfazimento do negócio não pode ser atribuída à vendedora, mas sim, aos compradores, que desistiram do negócio, por questões financeiras.

Razoável, portanto, que o descumprimento da obrigação contratual sujeite, mesmo o consumidor, a alguma perda. Afinal, os contratos são destinados, originariamente, ao cumprimento. O simples desfazimento do negócio pode, sim, gerar despesas administrativas.

No caso concreto, a desproporção entre o valor pago à construtora, R\$ 96.235,75 - não controvertido - e o valor restituído aos compradores, R\$ 50.000,00 - ou seja, mais de 50% de retenção - demonstra a conduta abusiva da vendedora, que se vale de sua supremacia perante o consumidor para impor, unilateralmente, a retenção de percentual que melhor lhe convém.

É princípio basilar do direito do



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consumidor sua vulnerabilidade. Que pode relativizar cláusulas abusivas que não levem em consideração a disparidade de poder entre consumidor e aquele que atua no mercado, independentemente do nível de instrução de quem adquire produtos ou serviços. A vulnerabilidade traz, ínsita, a impossibilidade de discussão ampla de determinadas condições do negócio jurídico.

A alegação de prejuízo da apelada, decorrente do desfazimento do contrato, convence apenas quem não entende a dinâmica desses negócios jurídicos.

O julgador sensível não pode ignorar o ritmo de aquecimento do mercado imobiliário nos últimos anos, justamente após a celebração do compromisso de compra e venda do imóvel em construção.

Esse aquecimento do mercado determina necessariamente o aumento em progressão geométrica do preço de unidade condominial autônoma.

O prejuízo dos compradores com o desfazimento do contrato é real, e muito maior do que



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o da construtora, que pode revender o imóvel, pelo valor atual de mercado, superior ao da época. Já os compradores, nos dias atuais, não conseguirão adquirir outro imóvel, pelo mesmo valor do anterior, ante o aquecimento do mercado imobiliário.

Consideradas essas circunstâncias, a perda de mais 50% das prestações pagas, a título de indenização pelo desfazimento do negócio, é inválida porque abusiva, na medida em que impõe obrigação extremamente onerosa aos compradores, gerando, por outro lado, enriquecimento ilícito do credor.

Patente, pois, a nulidade da cláusula do distrato que prevê a devolução de apenas R\$ 50.000,00, aos compradores.

Razoável a retenção de 20% do valor pago para ressarcir a construtora das despesas administrativas.

O montante a ser restituído aos compradores será apurado em cumprimento de sentença, acrescido de correção monetária a partir do efetivo desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgado do Acórdão, quando então a prestação se torna exigível. Admitida a compensação do numerário já pago por ocasião do distrato.

Por fim, o atraso na conclusão da obra não dá ensejo, por si só, à pretendida incidência da multa contratual de 2%, já que os compradores também estavam em mora perante a construtora, na medida em que pagaram parte do preço, mas não quitaram o restante do saldo por não possuírem condições financeiras para tanto.

Tanto que esse foi o motivo da rescisão do contrato, e não o atraso na entrega da obra.

Pelo meu voto, **dou provimento parcial** ao recurso para afastar a ocorrência da prescrição e determinar a restituição de 80% do valor pago aos compradores.

Despesas pela apelada ré, que condeno ao pagamento de honorários de advogado, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

**LUCILA TOLEDO**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**RELATORA**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO COM REVISÃO Nº XXXXXX-96.2013.8.26.0001

APELANTES: LUCI LOPES (Omitido) e outro

APELADAS: CYRELA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS

SPE LTDA e CYRELA BRASIL REALTY S/A

EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

JUÍZA: ARIANE DE FÁTIMA ALVES DIAS PAUKOSKI SIMONI

**DECLARAÇÃO DE VOTO PARCIALMENTE DIVERGENTE**

Com a devida vênia da insigne Relatora, Desembargadora LUCILA TOLEDO, ousou divergir do voto por ela prolatado, ainda que parcialmente, pois embora reconheça acertado o afastamento da prescrição reconhecida pela MM. Juíza “a quo”, entendo que a ação deve ser julgada integralmente improcedente.

As partes firmaram Escritura Pública de Promessa de Venda e Compra de Futura Unidade Autônoma Condominial e Outras Avenças, em novembro de 2006, que teve por objeto o apartamento nº 202, do Condomínio Ápice Santana, pelo valor de R\$ 350.799,85 (trezentos e cinquenta mil e setecentos e noventa e nove reais e oitenta e cinco centavos), dos quais os autores quitaram R\$ 96.235,75 (noventa e seis mil e duzentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

Como se infere da leitura do Instrumento Particular



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Distrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial e Outras Avenças de fls. 142/143, **a pedido dos autores**, precitada promessa de venda e compra foi rescindida, mediante a devolução de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) aos autores.

Registre-se, por relevante, que os autores admitem na petição inicial que a rescisão se deu pela circunstância deles estarem sem condições de honrar o pactuado, o que determinou o não pagamento “*da parcela da entrega das chaves e demais parcelas por mais de 1 (um) ano*” (verbis, cfr. fls. 8).

Pois bem, não obstante se aplique na espécie o Código de Defesa do Consumidor, referido diploma legal não dá ensejo ao acolhimento da pretensão dos autores, uma vez que houve livre manifestação de vontade destes ao firmarem aludido distrato, que contém clara e inequívoca indicação dos direitos e obrigações, bem como do valor efetivo a ser restituído, não existindo nos autos a comprovação de qualquer vício que o macule .

Ora, levando-se em conta os claros termos do contrato de fls. 142/143, livre e espontaneamente ajustados pelas partes, inaceitável a discussão pretendida pelos autores na presente ação, cumprindo destacar as cláusulas seguintes que, por si só, revelam que nenhuma razão cabe aos autores em pleitear outros valores além daquele já recebido:

*“1. Em decorrência deste distrato, as PRIMEIRAS OUTORGANTES devolvem ao(à,s) SEGUNDO(A,S) OUTORGANTE(S) a quantia de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), através do Cheque nº 000225 U, sacado contra o Safra, agência 0034, conta corrente nº 04051-5, cujo recebimento os*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*OUTORGANTES dão plena quitação.*

*2. Do recebimento do crédito referido no item 1. Anterior o (a,s)*

*SEGUNDO (A.S) OUTORGANTE(S) dão(dá) às PRIMEIRAS*

*OUTORGANTES plena quitação, para dela nada mais*

*reclamar, a qualquer tempo e a qualquer título, em Juízo ou*

*fora dele.*”

(...)

*4. Com a assinatura deste instrumento, as partes celebram uma*

*TRANSAÇÃO, nos termos dos artigos 840, 841 e 849 do novo*

*Código Civil Brasileiro, declarando mais que o fazem*

*livremente, nada podendo alegar no futuro, em Juízo ou fora*

*dele, sobre a validade desta transação de comum acordo*

*pactuada.*” (verbis, cfr. fls. 142/143, grifei)

O que se deflui dos autos é que os autores depois de terem aceito e recebido o valor que lhes foi proposto pela ré, se arrependeram e pretendem o recebimento de outros valores, o que não mais é possível dada a aplicação do princípio basilar dos contratos, que é o da força obrigatória das convenções - "Pacta sunt servanda", que, como nos ensina ORLANDO GOMES:

**"O princípio de força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, sejam quais forem as**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm, para os contratantes, força obrigatória. Diz-se que é intangível, para significar-se a irretratabilidade do acordo de vontades". (In, obra do autor citado, "Contratos", Forense, 6ª edição - 1978, página 44).

A impedir o acolhimento da pretensão dos autores, tem-se, ainda, os seguintes julgados:

**NULIDADE - Cerceamento de defesa Não caracterização - Julgamento antecipado da lide - Presentes os requisitos do art. 458 do CPC - Possibilidade do juiz dispensar a produção de outras provas Princípio do livre convencimento motivado Aplicação do art. 330, I do CPC - PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO COMPRA E VENDA Anulatória de rescisão contratual - Distrato amigável Posterior arrependimento - Alegação de negócio maculado por vício Ausente comprovação Abusividade e onerosidade excessiva não demonstradas Prevalência do princípio da força obrigatória do contrato Improcedência da ação - Sentença confirmada - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça - RECURSO NÃO PROVIDO. (1007051-84.2013.8.26.0068      Apelação / Promessa de Compra e Venda - Relator(a): Elcio Trujillo -**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 16/12/2014)

**Compromisso de compra e venda Atraso na entrega do imóvel Desistência dos compradores - Distrato firmado entre as partes, com devolução dos valores pagos acrescidos de correção Pretensão de indenização por dano material e moral Inadmissibilidade Distrato que estabeleceu quitação mútua entre as partes Indenização não devida. Honorários advocatícios Valor excessivo Redução admissível Recurso provido em parte.** (0013612-72.2012.8.26.0361 Apelação /

Promessa de Compra e Venda - Relator(a): Miguel Brandi - Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 09/04/2014)

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, para afastar a prescrição e julgar a ação improcedente, condenando os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais), com a ressalva do artigo 12 da Lei nº1.060/50.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Revisor



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	LUCILA TOLEDO PEDROSO DE BARROS	12ABA47
10	14	Declarações de Votos	JOSE APARICIO COELHO PRADO NETO	1359E97