



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.0000XXXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-96.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EVEN-SP 14/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado ELON (OMITIDO).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores VITO GUGLIELMI (Presidente) e PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 18 de junho de 2015.

**Fortes Barbosa**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação XXXXXX-96. 2014. 8. 26. 0100  
Apelante: Even-sp 14/10 Empreendimentos  
Imobiliários Ltda  
Apelado: Elon (Omitido)

EMENTA

Promessa de compra e venda – Rescisão contratual – Devolução das parcelas pagas – Retenção de 20% (vinte por cento) – Percentual admitido pela jurisprudência - Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença emitida pelo r. Juízo de Direito da 41ª Vara Cível do Foro Central (Comarca da Capital), que julgou procedente ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e devolução de valores, para declarar nula cláusula do contrato firmado entre as partes e condenar a requerida a devolver o montante adicional de 40% (quarenta por cento) do valor pago pelo autor (fls. 139/145).

A apelante argumenta que não há interesse de agir, eis que foi celebrado distrato entre as partes com quitação recíproca. Aduz que a cláusula que prevê a perda de parte dos valores pagos pelos compradores está em consonância com o Código de Defesa do Consumidor. Assevera que o apelado deu ensejo à rescisão contratual. Requer a reforma da sentença (fls. 148/168).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 174/191).

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 196).

É o relatório.

Em 30 de junho de 2012, as partes firmaram "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma", tendo por objeto

imóvel localizado na Rua Giestas, 143, unidade 83 do Edifício Plenna Vila Prudente, Município de São Paulo.

O autor manifestou interesse em não manter mais o contratado, sendo referido instrumento rescindido, com devolução de R\$ 17.864,29 (dezessete mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos) ao desistente.

O autor pretende a declaração de nulidade da cláusula de rescisão do contrato, eis que só lhe foram devolvidos 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, e a consequente devolução de 90% (noventa por cento) dos valores, devidamente corrigidos e com a incidência de juros.

A sentença acolheu o pedido, declarando a nulidade da cláusula contratual discutida e condenando a ré a devolver o montante adicional de 40% (quarenta por cento) do valor pago, com correção monetária e juros de mora a partir da citação.

Como consumidor, o adquirente está autorizado pelo ordenamento jurídico pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução dos valores pagos, considerando-se abusiva e, portanto, nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda, que condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (CDC, artigo 51, inciso IV).

O direito do comprador inadimplente rescindir o contrato de compromisso de compra e venda e, consequentemente, obter a devolução das parcelas pagas é questão pacificada tanto neste Tribunal de Justiça, quanto no E. Superior Tribunal de Justiça (STJ, AgRg no AI 580988/RS, relator Ministro MASSAMI UYEDA, j. 02/04/2007).

A jurisprudência, por sua vez, consagrou o entendimento de que o consumidor tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o ressarcimento das perdas e danos e despesas administrativas.

Assim, determinada a rescisão contratual, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas pagas.

Admite-se a retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas para o ressarcimento das perdas e danos e despesas administrativas suportadas pela alienante que não deu causa à rescisão.

No caso em comento, o autor pagou R\$ 35.728,50 (trinta e cinco mil, setecentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos) (fls. 53), sendo-lhe restituído o valor de R\$ 17.864,29 (dezessete mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos) (fls. 45). A apelante, assim, reteve 50% (cinquenta por cento) do que foi pago.

Não foram juntados comprovantes de eventuais despesas que justifiquem a retenção de quantia superior a 20% (vinte por cento) do valor pago pela apelada.

Em outras palavras, o consumidor, ainda que inadimplente, não pode ser apenado com a perda total das prestações pagas ou com parcela exorbitante, sob pena de enriquecimento ilícito do promitente-vendedor.

Neste sentido, vale reproduzir o seguinte julgado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão decorrente da inadimplência incontroversa dos compradores - Acerto da r. sentença ao fixar em 80% o percentual de devolução das parcelas pagas - Mister a manutenção deste percentual, que não afronta a Lei consumerista e se coaduna com a jurisprudência desta Corte e do STJ - Percentual remanescente de 20% diz



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

respeito ao presumido prejuízo da vendedora, incluídas aí todas as despesas do negócio - Observância das disposições consumeristas, obstativa do enriquecimento sem causa - Exegese dos artigos 51, II, 53, caput, e 54, §2º, do CDC - Entendimento perfilhado pela jurisprudência desta Corte e do STJ - Por prisma final, "ad argumentandum", é de se ponderar que a reintegratória permitirá a fácil comercialização do bem - Sentença de procedência parcial - Recurso improvido". (Apelação Cível 994.08.053463-2 - 5ª Câmara de Direito Privado - Relator OSCARLINO MOELLER - 28.04.2010 - Voto nº 20983).

Reforma-se em parte a sentença apenas para fixar em 20% (vinte por cento) o percentual a ser retido pela apelante, mantida, no mais, a r. sentença recorrida.

Dá-se, por isso, provimento parcial ao apelo.

Fortes Barbosa  
Relator