



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000304906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000502-29.2021.8.26.0278, da Comarca de Itaquaquecetuba, em que são apelantes RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 27 de abril de 2022.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28914JV

Apelação nº 1000502-29.2021.8.26.0278

COMARCA: Itaquaquetuba

Apelante: Rvm Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Antenor da Silva Cápua

pf

Apelação - Compromisso de compra - Ação de rescisão contratual - Ação julgada parcialmente procedente - Resolução do contrato e devolução de 80% do valor pago - Insurgência da ré. Pretensão de aplicação de multa de 10% sobre o contrato e que sejam retidos valores da corretagem, cobrança de IPTU e taxas condominiais ou associativas, além de cobrança de taxa de fruição - Impossibilidade - Resolução motivada pelo adquirente - Contrato celebrado sob a égide da Lei 13.786/18 (lei do distrato) - Mesmo assim, considerando a peculiaridade do caso concreto, no qual o contrato vigeu por pouco é excessivamente onerosa a aplicação das disposições contratuais nos moldes da Lei 13.786/18 deve prevalecer a lei consumerista - Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, que admitem a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas - Penalidades que implicariam em saldo negativo, ocasionando não só a perda total do investimento como dívida do consumidor com a vendedora, o que é inadmissível nos termos do art. 53 do CDC e súmulas 1 do TJSP e 543 do STJ - Multa estipulada sobre o valor do contrato - Taxa de uso do imóvel descabida - Terreno que não teve qualquer edificação, de que não resulta renda e que retornará à propriedade da demandada, para ser revendido a terceiro, sem qualquer embaraço - Devolução do percentual sobre o valor da comissão de corretagem que integra o preço devida - Demais encargos indevidos - Retenção de 20% das parcelas pagas que é bastante a cobrir as despesas com publicidade e administração e casuais prejuízos da ré com a extinção do contrato - Precedentes - Sentença mantida - Recurso improvido

A sentença de págs. 194/198, cujo relatório se adota, confirmou a tutela provisória anteriormente concedida e JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais para: decretar a rescisão unilateral do contrato celebrado entre as partes; condenar à ré a devolver ao autor 80% do valor das parcelas efetivamente quitadas, corrigidas monetariamente, pela

tabela prática do Tribunal de Justiça, a contar de cada pagamento, e de juros de mora, de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da sentença.

Condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor a ser restituído.

Inconformada a ré apela, págs. 201/215, pugnando pela anulação da sentença e, no mérito, pela sua reforma, para improcedente, com inversão da verba honorária.

Alega, em síntese, que tendo o contrato sido firmado em 27/12/2019, o julgado não levou em consideração que o contrato foi realizado após a edição da lei 13.786 de 27/12/2018 (Eli do distrato) que alterou o artigo 32-A da Lei nº 6.766/79 pela Lei, pelo que devem ser incluídos nos valores a serem retidos:

A multa compensatória (10% sobre o valor do contrato), IPTU e taxas condominiais e associativas e comissão de corretagem, além de devida taxa de fruição de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, ao mês, a título de fruição.

Afirma que tais disposições constam no contrato para o caso de distrato e que estão de acordo com o instituído na referida Lei, não ferindo o CDC.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 222/235.

É o relatório.

OZIEL TEIXEIRA e ELENICE GOMES SAMPAIO TEIXEIRA ajuizaram AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATO C/C PEDIDO LIMINAR em face de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, alegando que firmaram contrato de promessa de compra e venda para aquisição do lote de terreno, quadra MJ, Lote 24, Setor Marina, no empreendimento "Riviera de Santa

Cristina XIII”, na cidade de Paranapanema, Comarca de Avare, este registrado no CRI local sob o n.º 18.064 – R.6.

O valor do contrato foi de R\$ 82.445,25, incluindo a comissão de corretagem de R\$ 4.666,71, sendo a entrada de R\$ 687,04 e 119 prestações de 687,04.

Relataram que efetuaram o pagamento de 13 parcelas no total de R\$ 8.931,52, além do pagamento do valor de R\$ 1.027,97, totalizando R\$ 9.959,49.

Passaram por problemas financeiros, o que os levou a pleitear a rescisão do contrato, de forma administrativa, mas a empresa ré, condicionou a rescisão ao pagamento de elevada multa, além de retenção de cerca de R\$ 12.500,00, o que motivou ingressarem com a ação.

Ante o parcial provimento apela a ré.

Pois bem.

Nada obstante o contrato firmado entre as partes em 27/12/2019, atraia a incidência da nova redação do art. 32-A da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei 13.786/18 (Lei do Distrato), é certo que contou com pouquíssimo tempo de vigência, tanto que a ação foi distribuída em 25/01/2021.

É certo que, neste caso particular, a aplicação integral da Lei 13.786/2018, é excessivamente onerosa ao consumidor.

Ressalte-se que o art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor admite a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas, de forma que, dada a peculiaridade do caso concreto (contrato que teve pouquíssimo tempo de vigência), deve ser mantida a decisão de primeiro grau.

A propósito do tema, confira-se decisão desta

Colenda Câmara:

Apelação Cível 1000191-23.2020.8.26.0068

- COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES – Procedência Parcial – Inadimplência ou desistência do compromissário comprador e que não constitui óbice para que postulem a rescisão da avença, tampouco a devolução do quanto adimpliram – Inteligência da Súmula 1 deste E. Tribunal de Justiça e art. 53 do CDC – **Contrato celebrado sob a égide da LEI DO DISTRATO – Considerando a peculiaridade do caso concreto (contrato com vigência de poucos dias) é excessivamente onerosa a sua aplicação das disposições contratuais nos moldes da Lei 13.786/18 – Inteligência do art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor e do art. 413 do Código Civil, que admitem a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. (...)** (TJSP; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2020; Data de Registro: 21/09/2020)

No mesmo sentido, julgado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Apelação Cível 1007999-66.2019.8.26.0019

- VENDA E COMPRA. RESCISÃO CONTRATUAL, C.C. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. Ação proposta pelos compradores, que alegam impossibilidade de continuar pagando as prestações. Aquisição de lote de terreno. **Contrato firmado quando já vigente a Nova Lei do Distrato. Artigo 32-A da Lei nº 6.766/79 que prevê limites máximos de retenção em relação às importâncias a serem devolvidas, o que não obsta a dedução de valores em montante inferior, caso verificada a onerosidade excessiva aos adquirentes. Interpretação das disposições da novel legislação em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor, ante a natureza da relação negocial existente entre as partes. Retenção de 20% das importâncias pagas pelos compradores que se revela adequada para o ressarcimento das despesas administrativas e de comercialização suportadas pela vendedora.** (...) RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/10/2020; Data de Registro: 07/10/2020)

Com isto, os valores de retenção determinados na sentença, no percentual de 20% sobre os valores pagos é

adequado para o caso.

De rigor se manter os afastamentos da multa de 10%, taxa de fruição, IPTU e incidência da devolução sobre a taxa de corretagem.

Não se pode ignorar que perfeitamente aplicáveis ao caso as Súmulas 543 do C. STJ e Súmula 1 deste E. Tribunal:

Súmula 543 - STJ: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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.

Súmula 1 - TJ: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Neste ponto, vale destacar que as condições do contrato, se executadas, implicarão não em restituição de parte do valor pago mas sim de pagamento extra pelo consumidor, o que é

inadmissível.

Veja que enquanto o percentual a ser devolvido é sobre o valor pago as cláusulas invocadas se aplicam sobre o valor atualizado do contrato.

Veja que sendo assim somente a multa de 10% pretendida iria gerar valor maior do que aquele pago pelo comprador.

Tal fato caracteriza não só a onerosidade excessiva como abusividade pois, na prática, haverá o perdimento total do montante empregado, o que não se admite, e ainda restará dívida em desfavor do consumidor.

O contrato, aliás, traz dispositivo no qual se prevê o caso de saldo em favor do vendedor, cláusula V, § 2º do contrato o que é vedado.

Segundo o **artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor**, *“nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, **consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a devolução do contrato e a retomada do produto alienado”**.*

Sendo claramente abusivas, não podem ser invocadas no caso concreto pois *geraria situação excessivamente onerosa ao consumidor desistente, o qual mesmo desistindo rapidamente do contrato celebrado perderia todo o seu investimento.*

Por outro lado, não reputo grande prejuízo à requerida, vez que a rápida desistência pleiteada pelos autores

minimizou suas perdas, já que poderá colocar à venda novamente o lote, ou seja, não ficou por grande período de tempo privada da posse do terreno.

Indevida a taxa de ocupação de 0,75% do valor do contrato em razão do inadimplemento, na medida que o autor adquiriu lote de terreno não edificado e se imitiu na posse precária, situação que perdurava até a data da sentença impedindo a imediata exploração econômica pelo compromissário comprador, consoante precedente desta C. 8ª Câmara de Direito Privado:

“EMENTA RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS - Rescisão por iniciativa da vendedora diante da inadimplência do comprador - Parcial procedência para declarar a rescisão do contrato, reintegrar a autora na posse do imóvel e condenar a parte requerida, a título de perdas e danos, ao perdimento do valor correspondente a 20% do valor pago - Insurgência da autora/vendedora Descabimento Retenção de 20% do valor pago que se mostra adequado e suficiente para indenizar a alienante pela administração, despesas e desfazimento do negócio, considerando o fato de que o imóvel poderá ser novamente negociado - Majoração descabida- Taxa de fruição Descabimento - Contratação envolvendo a compra de lote, sem edificação, o que não autorizava a imediata exploração econômica por parte do adquirente - Sentença mantida - Recurso não provido” (Ap. 1000431-03.2017.8.26.0493, re. Des. Salles

Rossi, j. em 27.05.2020).

Daí, que a devolução de 80% das importâncias pagas deverá ocorrer em parcela única, nos termos da súmula 2 do TJSP (A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição), com correção monetária pela Tabela Prática desta Corte a partir dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado, conforme entendimento firmado pelo STJ em sede de Recurso Especial Repetitivo: STJ, 2ª Seção, REsp. 1.740.911/DF, Rel. Min^a Maria Isabel Gallotti, j. em 14.08.2019, não havendo o que se modificar na sentença.

Consigne-se que a ausência de menção explícita de todos os dispositivos legais citados, não implica em omissão, uma vez encontrada a fundamentação necessária para a solução da lide, também não constituindo omissão a não citação expressa de todos os argumentos, como se fosse um questionário.

Este é o entendimento consagrado no c. STJ, e não é o Tribunal é órgão de consulta, que deva elaborar parecer sobre a implicação de cada dispositivo legal que a parte pretende mencionar no recurso, uma vez encontrada a fundamentação necessária para solução da lide.

Também para fins de prequestionamento, observo que a solução da lide não passa necessariamente pela restante legislação invocada e não declinada. Equivale a dizer que se entende estar dando a adequada interpretação à legislação invocada pelas partes.

Nesse sentido a jurisprudência do STJ:

"Processo Civil - Recurso Especial - Pré-questionamento implícito - O pré-questionamento consiste na apreciação e na solução, pelo Tribunal de origem, das questões jurídicas que envolvam a norma positiva tida por violada, inexistindo a exigência de sua expressa referência no Acórdão impugnado" (STJ - REsp 162.608-SP, Corte Especial - Embargos de Divergência em Recurso Especial, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 16.06.99, v.u.).

Para fins de prequestionamento, observo que a solução da lide não passa necessariamente pela restante legislação invocada e não declinada, despicienda a menção explícita de dispositivos uma vez encontrada a fundamentação necessária, consoante entendimento consagrado no Eg. Superior Tribunal de Justiça.

Por fim, ante o desprovimento do apelo, majoram-se os honorários para 12% sobre o valor a ser restituído

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Silvério da Silva

Relator