

# **Compromisso de compra e venda – Rescisão – Devolução do valor pago – Retenção pelo vendedor de valor para ressarcimento de despesas administrativas e correlatas**

Data de publicação: Quarta-feira, 06 Outubro 2004

## **ACÓRDÃO**

Rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com devolução total do valor pago proposto pelo promissário-comprador alegando desemprego. Promitente-vendedora reitera a manutenção do contrato. A rescisão contratual já está configurada pelo descumprimento do comprador. Despesas administrativas e correlatas da vendedora devem ser ressarcidas. Devolução de setenta por cento do valor pago configura equilíbrio na relação jurídica. Apelo provido em parte.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 141.647-4/6-00, da Comarca de Araraquara, (...)

Acordam, em Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "deram provimento, em parte, ao recurso. v.u.", de conformidade com o relatório e voto do Relator, que integram este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores J. G. Jacobina Rabello (Presidente) e Carlos Stroppa.

São Paulo, 26 de junho de 2003.

Natan Zelinschi de Arruda, Relator

## **VOTO**

1. Trata-se de apelação interposta tempestivamente com base na r. sentença de fls. 113/115 que julgou procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Alega a apelante que as razões constantes da sentença não são suficientes para garantir a procedência do pleito, pois a discussão se centra sobre a possibilidade de rescisão unilateral em decorrência da situação financeira adversa do adquirente, porque não existe nenhuma previsão legal nem contratual para tanto. Prosseguindo expôs que a Lei nº 6.766/79 não foi derogada pelo Código de Defesa do Consumidor, já que o artigo 53 deste não foi atingido pelo contrato. A seguir declarou que não existe cláusula que determine a perda total das prestações pagas em benefício do credor, contudo, a discussão se restringe sobre se pode o comprador inadimplente pleitear a rescisão do contrato e a devolução das prestações pagas, alegando dificuldades financeiras, contudo, a resposta é não, ante o disposto no artigo 1.092 do Código Civil. Continuando disse que se prevalecesse a tese acima, com rescisão de contrato de forma unilateral, causaria profundo e grave abalo nas relações comerciais, além do que a cláusula décima quarta prevê que o contrato é irretratável, de acordo com o artigo 25 da Lei nº 6.766/79, o que inclusive tem amparo doutrinário e jurisprudencial. Dando seqüência reiterou que o pedido de devolução das prestações em decorrência do inadimplemento dos apelados só pode ocorrer quando já tenha sido pago ao menos um terço do valor da transação, como demonstra o artigo 35 da Lei nº 6.766/79, não podendo prevalecer a afirmação de que a relação se instrumentalizou por contrato de adesão, mesmo porque as normas contratuais estão previstas na legislação vigente. Por último fez menção sobre as arras (artigo 1.095 do Código Civil), além de dar ênfase sobre a irretratabilidade e irrevogabilidade do compromisso, pleiteando, então, o provimento do recurso.

O recurso foi contra-arrazoado (fls. 144).

É o relatório.

2. A r. sentença apelada merece reforma em parte.

Não há dúvida de que o inadimplemento se deu em razão de fato imputável ao devedor comprador, não se aplicando ao caso a teoria da imprevisão, pois nada de anormal ficou demonstrado.

Entretanto, no campo das relações de consumo, o comprador está mais sujeito às variadas seduções das técnicas de venda, mas a imputação de mera culpa ao contratar é que se destaca, uma vez que a razão de empecilhos econômicos para interromper o pagamento não está corroborada com malícia ou má-fé. Contudo, a culpa é suficiente para deixar o devedor, ora apelado, em situação de responsabilidade, pois o caso caracteriza situação de inadimplemento antecipado do contrato, o que inclusive é aceito pela doutrina:

O competente monografista Fortunato Azulay, com apoio em Serpa Lopes, afirma:

"Parece evidente, num confronto preliminar entre a doutrina do repúdio antecipado do contrato, como causa e motivo determinante de sua resolução, e os dispositivos legais que regem a inexecução contratual no direito brasileiro, que não há nenhum impedimento de sua aplicação entre nós." (Obrigações, § 41, nota 2, apud Fortunato Azulay, Do inadimplemento do contrato. 1977. Ed. Brasília/Rio, p. 111).

O contrato, em sua essência, já está rescindido, faltando, apenas, a declaração judicial, pois houve a manifestação formal do autor de descumprimento contratual, mesmo porque existe cláusula resolutive expressa por falta de pagamento (item 14, fls. 06), portanto, está previsto o pacto comissório disposto no artigo 475 do Código Civil de 2003.

Não procede a interpretação da apelante no que corresponde ao artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor de que a devolução das prestações só ocorre quando é o credor quem pede a rescisão do contrato, pois a devolução decorre sempre que haja a rescisão, não podendo neutralizar esse direito a pretexto de não haver requerido formalmente a rescisão do contrato, mesmo porque o autor nem precisava pleitear a rescisão formal, pois a inadimplência já possibilitava à ré-apelante a resolução.

Contudo, o apelado deu causa à rescisão, não podendo haver a devolução integral das importâncias pagas, devendo ser abatido o valor das perdas e danos, configurado nos gastos administrativos ligados ao empreendimento, bem como corretagem, publicidade, e outras despesas correlatas.

A jurisprudência assim entende:

"Compromisso de venda e compra de imóvel. Rescisão pedida pelo adquirente inadimplente. Reconvenção apresentada pela vendedora com o mesmo pedido. A natureza do pedido da adquirente. Possibilidade jurídica, no caso. Provimento, em parte, ao recurso da autora-reconvinda, com condenação da vendedora na devolução de 70% dos valores pagos. Recurso da ré-reconvinte não provido." (Apelação Cível nº 88.298-4/7, Rel. Desembargador J. G. Jacobina Rabello).

Compromisso de compra e venda. Rescisão por parte do compromissário inadimplente. Ação improcedente.

Inadimplemento antecipado do contrato. Fato imputável ao devedor. Interesse legítimo para discutir alcance das perdas e danos. Retenção de importâncias pagas. Inércia das compromitentes. Justiça pelas próprias mãos. Artigo 1.163 do CC. Observância do princípio da força obrigatória do contrato.

Perdas e danos extraordinários não comprovados. Incidência do artigo 53 do CDC. Impossibilidade de perda total. Devolução parcial (80%) ordenada. Recurso provido." (apelação cível nº 38.024-4/7, Rel. Desembargador José Osório).

Assim, a rescisão do contrato deve prevalecer, contudo, a devolução das importâncias pagas será no importe de setenta por cento dos valores pagos, ante as despesas que a apelante vendedora teve com o empreendimento, configurando a diferença com perdas e danos em sentido amplo.

3. Com base em tais fundamentos, dá-se provimento em parte ao apelo, declarando-se rescindido o contrato com a devolução de setenta por cento das parcelas pagas.

[TJSP - Diário das Leis Imobiliário , nº 28, de 2004](#)