



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro : ██████████
Apelação Cível n. ██████████
Voto n. ██████████

Vistos, etc.

Dou provimento ao recurso.

Registro, inicialmente, que a presente decisão monocrática tem respaldo no entendimento reiterado desta Colenda 5ª Câmara de Direito Privado.

Com efeito, tem-se que as importâncias pagas pelos autores devem ser restituídas, com retenção pela ré de apenas 10% (dez por cento) do montante -- e não 50% ou 25% dos valores pagos, como pretende a ré --, pois o percentual fixado é suficiente para o ressarcimento dos gastos que a ré teve com a administração do empreendimento, já que manteve uma estrutura para administrar a venda, mas não recebeu a contraprestação devida.

Aliás, é o percentual adotado por esta Colenda Câmara em casos semelhantes (Apelação n. 1122274-18.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 17/5/2017).

Destaca-se, ainda, que não há prova da efetiva formalização do distrato de fls. 93/94, já que o documento não está assinado. Ademais, o contrato foi



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

celebrado em 2017, não se aplicando, à evidência, a Lei n. 13.786/2018.

É dizer, a retenção de acordo com o porcentual pretendido pela ré (de 50% ou 25%) constitui vantagem exagerada ao vendedor e excessivamente onerosa ao adquirente, já que os autores perderiam significativa importância para a ré, que, por sua vez, lucraria com a nova alienação do bem.

No entanto, o termo inicial para incidência dos juros de mora do montante a ser devolvido é a data do trânsito em julgado, uma vez que a rescisão se deu por culpa dos compradores (v. fls. 4). Sobre o tema, confira-se o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça (AgRg no REsp n. 1013249 PE 2007/0289138-0, Quarta Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. em 25/5/2010).

Por sua vez, é imperioso convir que houve sucumbência integral da ré, que deverá pagar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Em suma, impõe-se a parcial reforma da r. sentença para:

- a) fixar a incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado;
- b) condenar a ré no pagamento dos honorários advocatícios fixados em 12% sobre o valor da condenação.

Por fim, uma advertência: o recurso interposto



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contra esta decisão poderá ficar sujeito a multa.

Posto isso, dou parcial provimento aos recursos.

Int.

São Paulo, 30 de agosto de 2019

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator