



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1058357-54.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED] e outro
 Requerido: **Nova Barueri Empreendimentos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Cardoso dos Reis**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO c.c. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS** ajuizada por [REDACTED] e [REDACTED] em face de **NOVA BARUERI EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

Narra, em síntese, a petição inicial que: 1) os autores celebraram com a ré contrato de compromisso de compra e venda que teve por objeto a unidade de apartamento nº 2205 –Torre Canadá Condomínio “Das Nações Clube Morar” e 2) os autores não possuem interesse na manutenção do contrato.

Os autores postulam: 1) a rescisão contratual e 2) a devolução de 90% dos valores pagos à ré.

A petição inicial foi instruída com documentos (fls. 34/68).

Foi deferida tutela de urgência para o fim de impedir a ré de incluir os nomes dos autores nos Órgãos de Proteção ao Crédito (fls.69/70)

A ré foi citada (fls. 73) e ofereceu contestação (fls. 78/87). Ela alegou que 1) o total pago pelos autores não corresponde ao valor informado na petição inicial, mas sim ao montante de R\$ 50.996,13 e 2) do total pago devem ser descontados 25%, a título de multa pelo inadimplemento dos autores, e aluguel pelo período em que eles estiveram na posse do imóvel.

A contestação foi instruída com documentos (fls. 99/134).

Os autores apresentaram réplica (fls. 138/154).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É O RELATÓRIO.
FUNDAMENTO E DECIDO.

Julgo antecipadamente a lide, com fulcro no inciso I do art. 355 do Código de Processo Civil, porque são desnecessárias outras provas para sua solução.

Deixo de designar audiência de tentativa de conciliação, porque os autores informaram não possuir interesse em relação à medida.

O pedido é parcialmente procedente.

Os autores postulam a rescisão contratual com devolução de 90% dos valores pagos à ré.

De acordo com a Súmula nº1 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, independentemente do adimplemento do contrato, pode o compromissário comprador de imóvel pedir a rescisão do contrato e reaver parte do valor pago.

Súmula 1 TJ/SP: “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.”

Assevera-se que em contratos desta natureza a cláusula contratual que prevê a perda das parcelas pagas não pode ser aplicada; porque é nula, nos termos do art. 53, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor.

Destarte, de início, é necessário estabelecer qual a devolução justa e proporcional das prestações pagas no caso dos autos, considerando suas peculiaridades.

Nesse diapasão, pondero que a ré será beneficiada com a reintegração na posse do imóvel, e poderá transferi-lo e negociá-lo novamente.

De fato, ela voltará a dispor do imóvel, o que lhe trará a possibilidade de novamente lucrar com sua negociação.

Por conseguinte, razoável reconhecer o direito dos autores à restituição de 80% das quantias que pagaram à parte ré.

Isto porque é admitida a fixação de multa como pena para o descumprimento da obrigação pelo consumidor, que não pode ser exagerada, abusiva nem ofensiva ao equilíbrio contratual e à boa-fé, e que por outro lado deve ser proporcional à posição e à participação do contratante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Também devem ser computados na multa em questão os gastos estimados com a administração e propaganda do negócio pela empresa ré, além do tempo de ocupação do imóvel pela parte autora.

Desse modo, considerando todos os fatores acima mencionados, bem como todas as prestações pagas, fixo proporcionalmente a multa compensatória no montante de 20%, em consonância com o disposto no art. 413 do Código Civil, por entender que atende ao equilíbrio entre as obrigações e os direitos das partes, e cumpre o poder persuasivo de evitar o inadimplemento contratual.

Ressalto que no valor da multa compensatória já foi computado o ônus oriundo do descumprimento do contrato.

Conforme já ressaltado, a ré será beneficiada com a reintegração na posse do imóvel, porque poderá transferi-lo e negociá-lo novamente.

De fato, ela voltará a dispor do imóvel, o que lhe trará a possibilidade de novamente lucrar com sua negociação.

No sentido de que 80% do valor pago constitui montante adequado à restituição posiciona-se o Egrégio Tribunal de Justiça:

*“Apelação. Compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Admitido o pedido de rescisão contratual por impossibilidade superveniente dos compradores. Cláusula contratual que dispõe sobre o quantum a ser devolvido aos adquirentes que é abusiva. **Percentual de retenção pela apelante arbitrado em sentença em 20% dos valores pagos que deve ser mantido**, visto que acompanha o entendimento do STJ e deste Tribunal. Juros moratórios sobre o montante do preço a ser restituído que incidem apenas depois do trânsito em julgado da condenação. Sentença parcialmente modificada. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação 1024844-32.2016.8.26.0100; Relator (a): Elói Estevão Trolly; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/01/2018; Data de Registro: 12/01/2018)”* (grifos nossos)

A devolução das quantias pagas deverá ser feita de uma só vez, consoante dispõe a Súmula nº 2 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"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".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os autores alegaram ter pago à ré o total R\$ 54.335,85 (cinquenta e quatro mil, trezentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos).

Referido montante foi impugnado de forma específica pela ré, que por sua vez demonstrou que - na verdade - o valor total pago corresponde ao montante de R\$ 50.996,13 (cinquenta mil, novecentos e noventa e seis reais e treze centavos).

Acolho a versão da ré.

A uma porque em réplica referida versão não foi impugnada pelos autores.

A duas porque a informação fornecida pela ré está em consonância com os próprios documentos que instruíram a petição inicial (fls. 65/66).

Nesse diapasão, os autores têm direito à restituição do montante de R\$ 40.796,90 (quarenta mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa centavos).

Revedo posicionamento anterior fixo os juros de mora, no montante de um por cento ao mês (CC, art. 406), a partir da data do trânsito em julgado da sentença, porque foram os autores quem deram causa à rescisão do contrato. Logo, não houve mora da ré a justificar a incidência de juros de mora a partir da citação.

Já a correção monetária, pelo índice previsto no contrato ou, na omissão, pelo oficialmente adotado pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, incidirá a partir da data do desembolso de data prestação, porque constitui mera reposição do valor da moeda corroído pela inflação.

Diante do exposto, e do mais que dos autos consta, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para o fim de: 1) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e 2) condenar a ré a devolver aos autores a quantia de R\$ 40.796,90 (quarenta mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa centavos), com incidência de juros de mora e correção monetária na forma determinada nesta sentença.

Tendo em vista que os autores sucumbiram de parte mínima do pedido, condeno a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, de comprovado desembolso nos autos, bem como honorários advocatícios, que com fulcro no art. 85, § 2º do Código de Processo Civil, fixo em dez por cento sobre o valor total da condenação, atualizado até a data do efetivo pagamento.

Caso haja interposição de recurso de apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 1.010, §1º, do Código de Processo Civil).

Mesmo sem elas, certificado o necessário, com as nossas homenagens,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (artigo 1.010, §3º, do Código de Processo Civil).

P.R.I.

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**