



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
18ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo nº: **1022181-13.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Sei Olga Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**
 Data da Audiência: **Data e Hora da Audiência Selecionada << Nenhuma informação disponível >>**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tiago Henriques Papaterra Limongi**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou a presente ação em face de **SEI OLGA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**. Alega, em síntese, que firmou com a requerida promessa de venda e compra do imóvel consistente na unidade nº 151, do empreendimento denominado “Setin Midtown Subcondomínio Residencial”. Alegando não mais ter interesse na aquisição do apartamento, pediu a declaração judicial de rescisão do contrato. Afirma ter negociado com a requerida a rescisão, não concordando, todavia, com a proposta recebida no que tange ao percentual e a forma de devolução dos valores já devidamente quitados. Sustentando a invalidade da cláusula 7.8 do contrato firmado, que trata especificamente da restituição de valores, postula a devolução de 90% do valor pago, com pagamento efetuado de uma só vez. Com a inicial vieram documentos (fls. 34/67).

Decisão de fls. 68/69 concedeu tutela provisória em favor do autor, determinando a rescisão do contrato firmado pelas partes, a inexigibilidade das parcelas vincendas e a abstenção da requerida de promover a negativação dos postulantes em serviço de proteção ao crédito.

Citada, a requerida apresentou a contestação de fls. 76/849. No mérito, afirmando que foi o autor quem deu causa à rescisão do contrato, sustenta a validade de retenção de valores, nos termos da cláusula 7.8 do contrato celebrado entre as partes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
18ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Réplica às fls. 105/117.

Instadas sobre o interesse na produção de outras provas (fls. 101), manifestou-se apenas o autor, em réplica, pugnando pelo julgamento antecipado da lide.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, tendo em vista que as alegações das partes e os documentos acostados aos autos permitem a prolação da sentença, independentemente da produção de outras provas, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil em vigor.

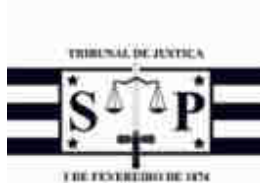
Ressalto, neste aspecto, que a causa de pedir da demanda está relacionada à validade de cláusula contratual de retenção de valores em razão da rescisão antecipada da avença pelo promitente comprador. Trata-se, com efeito, de matéria exclusivamente de direito, o que permite o julgamento da lide no estado em que se encontra.

O pedido é parcialmente procedente.

Considerando o disposto na Súmula 1 da Seção de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça, bem como a concordância da requerida quanto ao pedido de rescisão antecipada da avença, questão a ser enfrentada pelo Juízo se limita exclusivamente ao montante a ser restituído aos autores do valor do preço até o momento adimplido.

Os autores, como já dito, postulam a restituição de 90% do montante pago, ao passo que as requeridas, apoiadas em cláusula contratual (cláusula 7.8.), sustenta que estar obrigada a devolver 70% do valor do montante constituído das parcelas pagas, descontadas 20% a título de honorários advocatícios, bem como todos os tributos incidentes sobre a operação (PIS, COFIN entre outros).

Neste particular, observo não se reconhecer inadimplemento ou culpa da requerida pelo não pagamento integral das parcelas por parte dos autores, e, portanto, pela rescisão do contrato. Embora não se negue ao comprador o direito de rescindir o contrato



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
18ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

imotivadamente, tal como já consolidado pela já citada Súmula 1 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, não se pode olvidar a necessidade de que o vendedor seja compensado com os gastos inerentes à administração e propagando do empreendimento. Nesse sentido:

“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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem” (TJSP - Sumula 01) .

Portanto, com a rescisão do contrato, tem a parte requerente o direito de pleitear a restituição dos valores pagos, o que, todavia, não pode ocorrer de forma integral ou no percentual postulado na inicial, uma vez que há necessidade de se compensar as perdas e danos notoriamente experimentados pela requerida em razão da frustração da avença, com a fixação da retenção em percentual razoável e equilibrado.

No caso dos autos, tais perdas e danos foram fixados na cláusula penal VIII, do contrato firmado pelas partes. Referida cláusula estabelece a forma de restituição, consignando a devolução de menos de 70% do valor quitado, em razão dos descontos previstos (tributos, honorários etc).

Respeitadas as considerações da combativa defesa da requerida, nota-se que o montante da penalidade revela-se excessiva, sendo razoável a retenção de 20% dos valores desembolsados pelo promissário comprador, percentual suficiente para cobertura dos serviços prestados e das despesas operacionais incorridas.

Já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça que, *“pode o julgador reduzir o percentual fixado a título de cláusula penal no instrumento contratual de promessa de compra e venda, quando o valor avençado acarreta excessiva onerosidade ao promissário comprador e propicia o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor”* (REsp. nº 330.017 SP, 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, v. un., Relª Minª Nancy Andrighi, em 13/11/01, DJ de 18/2/02, pág. 421).

Assim sendo, no caso, se deve reconhecer o direito de retenção de 20% dos valores pagos, de acordo com o que vem sendo fixado pela jurisprudência, uma vez que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
18ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

não acarreta desequilíbrio e nem tampouco enriquecimento ilícito de qualquer das partes, recompondo-as a situação anterior à contratação. Nesses exatos termos:

“Rescisão de compromisso de compra e venda c.c. reintegração de posse e perdas e danos Parcial procedência decretada - **Rescisão contratual por culpa da compradora que se tornou inadimplente - Devolução de 80% das quantias pagas, com retenção de 20% - Suficiência do percentual de retenção, vez que as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio** (TJSP- Apelação nº 0002158-26.2009.8.26.0224 Rel. Des. Miguel Brandi DJ:-13.06.2013 - g.n.).

E, nos termos da Súmula de nº 2, do Egrégio Tribunal de Justiça deste 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*”.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos deduzidos pelo autor em face da requeridas para: **a) declarar** rescindido o contrato celebrado entre as partes, tornando definitiva a tutela provisória concedida para tal fim; e **b) condenar** a requerida a restituir à parte autora 80% dos valores das parcelas quitadas, atualizadas pela tabela do E. TJSP, desde cada pagamento e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Os valores da condenação serão apurados em fase de liquidação, conforme comprovação existente nos autos. Em consequência, julgo o feito extinto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante do princípio da causalidade e considerando que os autores decaíram em parte mínima da pretensão, nos termos do artigo 86, § único do Código de Processo Civil, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios dos patronos do autor, estes fixados em 10% do valor da condenação (art. 85, § 2º, NCPC),

P.R.I.

São Paulo, 03 de novembro de 2016.