



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª 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: **1048541-82.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Pyps Reserva da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Antonio Carrer**

Vistos.

[REDACTED] ingressou com a presente ação em face de **PYPS RESERVA DA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Alega, em síntese, que, em 24.09.2015, firmou instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, tendo por objeto a unidade autônoma de nº 014, da Torre B - Buriti do "Condomínio Reserva da Serra", no valor de R\$ 199.604,09 (cento e noventa e nove mil seiscentos e quatro reais e nove centavos). Sustenta que, na ausência de interesse em prosseguir com o negócio entabulado, entrou em contato com a construtora a fim de proceder à rescisão do contrato, tendo-lhe sido informado, contudo, que caberia à ré a devolução de apenas 40% (quarenta por cento) do valor pago. Requer, assim, a concessão de tutela antecipada a fim de se obstar a ré de inscrever seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, bem como de prosseguir com a cobrança das demais parcelas contratuais e de alienar o imóvel a terceiros. Requer, ao final do julgamento, a confirmação da tutela, declarando-se rescindido o contrato e condenando a ré na devolução do valor correspondente a 90% (noventa por cento) do montante já pago pela unidade, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês e correção monetária. Juntou documentos às fls. 36/78.

Tutela de urgência deferida às fls. 79/80.

Devidamente citada, a ré ofertou contestação às fls. 87/98. Em suma, não se opõe à rescisão do contrato, mas sustenta não proceder o pedido de devolução de 90% (noventa por cento) dos valores já pagos pela autora, por tratar-se de violação de cláusula constante do contrato celebrado, havendo, assim, nítido desrespeito ao *pacta sunt servanda*. Alega conter essas disposições específicas acerca do percentual a ser restituído ao contratante quando da rescisão, não se podendo simplesmente ignorar a avença nesse tocante. Enfim, afirma ser o percentual a ser retido adequado, visto compensar suas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

despesas com o empreendimento e indenizá-la pela rescisão imotivada por parte da autora. Subsidiariamente, requer a determinação da retenção de 25% (vinte e cinco por cento) a 30% (trinta por cento) do valor pago pela autora.

Houve réplica às fls. 122/139.

É o relatório.

DECIDO.

Cabe julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

A ação é **parcialmente procedente**.

A relação jurídica estabelecida entre as partes, não é simples relação contratual, mas também relação de consumo.

Diante dessa realidade, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, com todas as suas regras e princípios.

Rescindido o contrato, há de se analisar a percentagem do valor já adimplido passível de retenção pela ré.

Indaga-se: seria abusiva a cláusula penal que prevê a retenção de 40% (quarenta por cento) do montante pago na hipótese de rescisão contratual pelo promitente comprador? O Código de Defesa do Consumidor veda que o fornecedor permaneça com todo o preço pago (art. 53). Isto não quer dizer, contrário sensu, que pode o contrato estabelecer percentuais abusivos de retenção. O mesmo diploma legal proíbe cláusulas abusivas, que deixem o consumidor em vantagem exagerada (art. 51, IV).

De fato, o percentual previsto no compromisso de compra e venda mostra-se abusivo, uma vez que coloca o consumidor em situação de extrema desvantagem, implicando em perda substancial dos valores pagos, o que é vedado pela legislação consumerista.

O E. TJ-SP vem admitindo variação do percentual de retenção do valor pago entre 10 e 20%:

“RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS-Parcial procedência - Irrelevante o nome dado à pessoa jurídica (associação, cooperativa, etc) e a forma de ingresso dos associados, pois se está diante de relação material de natureza tipicamente imobiliária, firmada entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

as partes com o fim de aquisição de imóvel, o que, consoante pacífica jurisprudência, atrai a incidência do Código de Defesa do Consumidor - Distrato realizado - Possibilidade de revisão dos valores devolvidos - Coisa julgada não configurada - Matéria de ordem pública aquela referente ao reconhecimento de cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em situação de extrema desvantagem - Penalidades impostas que se mostram abusivas, especialmente o percentual de retenção e a forma de restituição dos valores pagos - Cabível a retenção de 10% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio e das despesas suportadas pela ré com a administração do empreendimento - Devolução em uma única vez e de imediato - Correção do desembolso e juros de mora contados da citação - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (Relator(a): Salles Rossi; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/05/2015; Data de registro: 14/05/2015).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Compradora que pleiteia a rescisão do contrato - Possibilidade, decretada, contudo, a culpa da autora, caracterizada a sua desistência do negócio - Adquirente que não chegou a usufruir o bem - Restituição das parcelas pagas - Admissibilidade - Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio - Previsão contratual excessiva e abusiva - Fixação da retenção em 20% do montante pago, que cobre razoavelmente todas as despesas - Devolução de 80% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso, com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação - Cobrança de serviços de assessoria - Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação - Contratação induzida, configurando venda casada - Abusividade caracterizada - Restituição devida - Sentença confirmada - RECURSO NÃO PROVIDO.” (Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 12/05/2015; Data de registro: 14/05/2015)

No caso em tela, considerando que a parte autora quitou menos da metade do contrato cujo valor perfaz R\$ 199.604,09 (cento e noventa e nove mil seiscientos e quatro reais e nove centavos), de acordo com o instrumento juntado às fls. 41/56 e, também, que não foi apresentada justificativa concreta plausível para a rescisão do liame negocial, a retenção de 20% (vinte por cento) das parcelas pagas mostra-se adequada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os juros moratórios nesse caso devem ser contados a partir do trânsito em julgado da sentença, conforme já pacificado pela 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça no REsp. nº 1008610/RJ, relatado pelo eminente Min. Aldir Passarinho Júnior, cuja ementa transcrevo a seguir:

“CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE/COMPRADOR NJUSTIFICADAMENTE. PARCELA A SER RESTITUÍDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO DE FLUIÇÃO. TRÂNSITO EM JULGADO. I. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. II. Inexistência de mora anterior da ré. III. Recurso especial conhecido e provido” (j. 26/03/2008, DJe 03/09/2008).

Pelo exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, para:

- a) Declarar rescindido o compromisso de venda e compra firmado entre as partes;
- b) Condenar a demandada a devolver à demandante o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) da totalidade dos valores pagos, com correção monetária desde o desembolso e juros moratórios legais a partir do trânsito em julgado desta sentença;
- c) Confirmar os efeitos da tutela de urgência deferida.

Condeno, ainda, a parte vencida no pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (art. 1.010 §1º do CPC). No mesmo sentido, recurso adesivo. Após, subam os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com nossas homenagens e cautelas de estilo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com o advento da Lei nº 13.105/2015, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo *ad quem*, na forma do artigo 1.010, § 3º, a seguir transcrito: “*Após as formalidades previstas nos §§ 1º e 2º, os autos serão remetidos ao tribunal pelo juiz, independentemente de juízo de admissibilidade.*”

Tendo em vista a expressa revogação do artigo 1.096 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento CG nº 17/2016), bem como a nova orientação trazida pelo Código de Processo Civil (artigo 1.010, § 3º) as Unidades Judiciais de 1º Grau estão dispensadas de efetuar o cálculo do preparo.

P.R.I.C.

São Paulo, 04 de novembro de 2016.

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