



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**14ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1032665-87.2016.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: [REDACTED] e outro  
 Requerido: **Odebrech Realizações Sp 09 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcia Tessitore**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED], qualificados na inicial, propuseram ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas em face de ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 09 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sustentando, em síntese, que em 21/03/2013 firmaram com a ré instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma (salas comerciais) e outras avenças, objetivando a aquisição da futura unidade nº 502, integrante do Condomínio Led Barra Funda, pelo preço de R\$ 343.724,98, do qual foi pago o valor de R\$ 137.328,38. Ocorre que a ré não cumpriu o prazo para entrega do imóvel, previsto para dezembro/2015, razão pela qual resolveram dar por rescindida a avença, mas a ré recusa-se a devolver o valor recebido, insistindo na aplicação da cláusula 6ª do instrumento de contrato. Pedem a condenação da ré a restituir-lhes o valor de R\$ 137.328,38, ou, subsidiariamente, o valor correspondente a 90% do que foi pago, R\$ 123.595,55, declarando-se abusiva a cláusula 6ª do contrato.

Foi deferida a tutela de urgência para impedir a cobrança das parcelas do preço e vedada a inscrição do nome dos autores no rol dos inadimplentes, sob pena de multa a ser oportunamente arbitrada.

Citada, a ré ofertou contestação. Aduz, em sua defesa, o caráter irrevogável e irretratável do contrato; o empreendimento foi concluído no prazo contratual, sendo expedido o certificado de conclusão - "habite-se" – em março de 2016, ou seja, três meses antes do prazo final da entrega, tanto que o termo de vistoria foi firmado em 19.11.2015, meses antes do prazo previsto no contrato; é válida a cláusula penal; o CDC não tem aplicação ao caso dos autos; em caso de rescisão contratual, deve ser observado o critério de restituição de 75% previsto na



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**14ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**

cláusula 6.3.

Houve réplica.

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. A matéria de fato foi provada por documentos e a que remanesce é de direito, não havendo necessidade de produção de prova oral.

Firmaram as partes instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma(salas comerciais) e outras avenças, objetivando a aquisição da futura unidade nº 502, integrante do Condomínio Led Barra Funda, pelo preço de R\$ 343.724,98, do qual foi pago o valor de R\$ 137.328,38.

O certificado de conclusão da obra foi emitido em 17/03/2016, portanto dentro do prazo de 180 dias previsto na cláusula de tolerância (5.2.2).

Portanto, descabe a alegação de descumprimento do prazo contratual formulada pelos autores.

Todavia, é facultado aos autores o pedido de rescisão contratual, nos termos do enunciado da Súmula 1 do Tribunal de Justiça:

**Súmula 1:** *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.*

Resta, portanto, apenas definir o percentual de restituição.

É incontroverso terem os autores realizado o pagamento do valor de R\$ 137.328,38 devendo ser afastada a cláusula 6ª do instrumento de compromisso de venda e compra, que fixa o percentual de 25% para devolução das importâncias já recebidas, em igual número de parcelas até então pagas pelo comprador, vencendo-se a primeira delas em 60 dias a contar da assinatura do instrumento de rescisão ou do trânsito em julgado de sentença irrecurável que decrete a rescisão ou da desocupação do imóvel.

O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor considera nulas cláusulas contratuais em promessa de compra e venda de imóveis ou móveis que estipulem a perda total das prestações pagas em benefício do vendedor, em casos de inadimplemento do comprador e a jurisprudência orientou-se no sentido de estabelecer um percentual para fazer frente às despesas suportadas pelo vendedor.

Nesse sentido a orientação o C. Superior Tribunal de Justiça:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL CÍVEL  
 14ª VARA CÍVEL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

*CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO O RESSARCIMENTO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS JULGADA PROCEDENTE PELO TRIBUNAL ESTADUAL. ENTENDIMENTO HARMÔNICO COM O DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM FAVOR DA VENDEDORA NÃO IMPUGNADO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 6º, V, 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 924 E 1.092. I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (REsp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de retenção fixado pelo Tribunal estadual e não impugnado na via especial. III. Recurso especial não conhecido. (4ª Turma, no REsp nº 534.033/MG, em que foi Relator o Ministro Aldir Passarinho Junior).*

Quanto ao percentual de retenção, assim se posicionou o Eg. STJ:

*Agravo improvido. Promessa de compra e venda. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, retendo a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato. Esta quantia a ficar retida varia de caso para caso: ordinariamente tem sido estipulada **entre 10% e 20%**, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. Precedente. Recurso conhecido e provido em parte (STJ Resp. n. 476.775- MG 4ª T Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar j. 20.05.2003).*

Desse modo, e sem que o requerido prove a existência de gastos superiores ao limite de 10% do valor já recebido, parece adequado adotar esse índice para abatimento do valor a ser restituído ao autor.

A restituição deve dar-se em conformidade com o enunciado da Súmula 02 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

**Súmula 2:** 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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
14ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

aquisição.

Ante ao exposto, julgo PROCEDENTE o pedido inicial para declarar rescindido o contrato firmado pelas partes, condenar a ré à devolução de R\$ 123.595,55 , correspondente a 90% dos valores pagos pelos autores, atualizados de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a contar das datas dos respectivos desembolsos, e acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data da citação. Condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da condenação, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

P.R.I.

São Paulo, 16 de outubro de 2017.