



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª 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: **1055172-42.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Flavio Elorza Rodrigues Alves e outro**
 Requerido: **Marques de São Vicente Empreendimentos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Lúcia Xavier Goldman**

Vistos.

██████████ e ██████████
 ██████████ propuseram ação contra **MARQUES DE SÃO VICENTE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, aduzindo que, em 06.12.2012, celebraram com a ré o compromisso de compra e venda de unidade habitacional pelo preço de R\$568.941,00, dos quais pagaram R\$240.248,90, restando apenas a parcela de financiamento bancário. Não mais havendo interesse pelo contrato, requereram administrativamente a rescisão, mas a ré impôs a devolução de apenas 20% do preço pago, de forma parcelada e após 180 dias, cláusulas que reputam abusivas à luz da legislação consumerista. Requereram a rescisão do contrato e a condenação da ré a devolver-lhes 90% do valor pago, em parcela única (fls. 01/25, com os documentos de fls. 26/88).

Houve antecipação da tutela para suspensão da exigibilidade das prestações (fls. 89).

A ré ofereceu defesa às fls. 98/106. Em resumo, defendeu a validade da cláusula de retenção, destinada a cobrir despesas da incorporadora pela venda do imóvel cuja rescisão os autores deram causa. Afirmou que pretende restituir 70% do preço pago, sem qualquer abusividade. Impugnou o termo inicial da correção monetária. Juntou documentos de representação (fls. 107/122).

Réplica às fls. 125/142.

É o relatório.

1055172-42.2016.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fundamento e decido.

A controvérsia encerra questão exclusivamente de direito.

As partes firmaram, em 06.12.2012, compromisso de venda e compra da unidade 154, Torre Atrio, do empreendimento “Condomínio Edifício Pateo Barra Funda”, pelo preço de R\$ 568.941,00 (fls. 34/37), dos quais os autores pagaram R\$240.248,90 (fls. 87).

A celeuma reside no percentual das deduções aplicadas na hipótese de desistência do contrato pelo compromissário comprador.

A propósito, a jurisprudência admite a retenção de parte do preço pago a fim de ressarcimento das despesas suportadas pela vendedora, conforme orientação do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, *in verbis*:

"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."

"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 aquisição".

A ré vale-se do disposto na cláusula 6.8 do compromisso, que estabelece a restituição, ao compromissário comprador que deu causa à rescisão, de 70% dos valores pagos com dedução dos juros compensatórios e moratórios, multa, despesas de venda no percentual de 10% do preço do imóvel, tributos, despesas inerentes ao imóvel e taxa de ocupação, estas para o caso de recebimento das chaves (fls. 63).

Os subitens da norma contratual em comento estabelecem a devolução de forma parcelada, a iniciar-se no prazo de 180 dias, não podendo ser inferior a 20% (fls. 63).

Nesse cenário, é seguro reconhecer a abusividade das cláusulas contratuais empregada para apuração do valor restituído e forma de pagamento, por colocarem o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consumidor em desvantagem exagerada. Isso porque não é crível tenha a ré suportado despesas administrativas de tal monta, considerando-se que, conforme cláusula contratual a retenção seria bastante expressiva, visto constar da defesa o percentual de 30% sobre R\$240.248,90, o que representaria cerca de R\$72.000,00.

Anote-se que os autores sequer ingressaram na posse do imóvel.

Cuida-se, pois, de disposição nula de pleno direito (art. 51, IV, do CDC).

Destarte, a retenção de 10% do valor pago, a título de ressarcimento das despesas suportadas pela promitente vendedora, se mostra suficiente para a compensação com gastos próprios de administração e propaganda.

Confira-se precedente da E. Justiça Bandeirante: "*Compromisso de compra e venda - Reparação de danos patrimoniais - Procedência (declarada a nulidade de cláusula contratual e do valor constante do distrato, determinada a devolução de 90% dos valores pagos pelo autor) - Admissibilidade - Compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes - Posterior distrato - Estipulação de devolução de 20% dos valores pagos - Penalidade imposta que se mostra abusiva - 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 (e, bem assim, a restituição de 90% do montante pago pelo comprador, a ser feita em uma única parcela, tal qual determinado pela r. sentença) Precedentes - Sentença mantida - Recurso desprovido*" (Apelação nº 1105501-29.2014.8.26.0100, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Salles Rossi, j. 24.02.2016, v.u.).

Ademais, à luz da jurisprudência consolidada, conforme acima, indevida a restituição de forma parcelada e após 180 dias.

A atualização monetária é devida desde cada desembolso pelos autores, pois tem por escopo exclusivo a manutenção do valor real da moeda, sob pena de enriquecimento indevido da ré.

Do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para declarar rescindido o contrato firmado pelas partes (fls. 34/86) e condenar a ré a restituir 90% dos valores pagos relativamente ao preço do imóvel, em parcela única, com atualização monetária a partir de cada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desembolso, pela tabela do E. TJSP, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2017.

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