



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª 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: **1109619-43.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Orlando da Silva Oliveira e outro**
 Requerido: **Puebla Incorporadora Ltda. (Ez Tec)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paula Velloso Rodrigues Ferreri**

Vistos.

ORLANDO DA SILVA OLIVEIRA e AELIMAR DIAS DOS REIS ajuizaram ação em face de **PUEBLA INCORPORADORA LTDA.** Aduzem, em síntese, que firmaram com a ré Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma do Condomínio Prime House Parque Bussocaba, nº 163, bloco C, em 09/10/2014, mediante pagamento do valor de R\$ 332.994,98. Alegam ter adimplido o montante de R\$ 78.549,41, mas não conseguiram dar continuidade ao pagamento devido a insuficiência financeira. Diante disso, afirmam que contataram a ré para efetuarem a rescisão contratual e a consequente devolução das parcelas pagas, porém foram informados que somente seria restituído o valor de R\$ 23.546,82. Requerem a concessão de tutela antecipada e, ao final, a procedência do pedido para que (i) seja declarado rescindido o contrato firmado entre as partes; (ii) seja declarada a nulidade da cláusula contratual décima, item 2.2.1, alíneas A,B,D,E; (iii) seja declarada a inexigibilidade do valor cobrado a título de multa, determinando-se a retenção de apenas 10% dos valores pagos; (iv) seja a ré condenada à restituição de 90% dos valores pagos em uma única parcela à vista. Petição de fls. 01/28, acompanhada de documentos de fls. 31/72.

Deferida parcialmente a tutela antecipada (fls. 80/83).

Regularmente citada (fls. 269), a ré apresentou contestação (fls. 89/105), alegando que os autores efetuaram o pagamento do valor de R\$ 74.163,62 e que não deu causa ao pedido de rescisão contratual, que partiu do desinteresse dos autores em dar continuidade ao contrato. Sustenta que os autores concordaram com as cláusulas avençadas no momento da assinatura do contrato, não sendo abusiva a cláusula que prevê a limitação dos valores a serem restituídos em caso de rescisão contratual. Afirma que eventual restituição integral dos valores pagos lhe causaria prejuízos. Defende a inaplicabilidade dos juros de mora a partir da citação em caso de procedência do pedido. Requer a improcedência do pedido. Juntou documentos (fls. 108/266).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A parte ré depositou em juízo o valor pleiteado na inicial a fim de obter a liberação do imóvel para negociação com outrem (fls. 275/276).

Sobreveio réplica (fls. 288/307).

Instadas a especificarem as provas (fl. 308), as partes requereram o julgamento antecipado do feito (fls. 310/313 e 314/316).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, de acordo com o artigo 355, inciso I, CPC, já que o conjunto probatório acostado aos autos é suficiente para a prolação da sentença.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de parcelas pagas.

Restou incontroverso nos autos que as partes celebraram, em 09/10/2014, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma referente ao imóvel nº 163, bloco C, do Condomínio Prime House Parque Bussocaba (fls. 41/72).

Incontroverso, igualmente, que os autores efetuaram o pagamento do valor atualizado de R\$ 74.163,62 (fls. 35).

Alega a parte autora não possuir condições financeiras para manter a relação contratual, razão pela qual requer a declaração de rescisão do contrato e a devolução de 90% das parcelas pagas.

A ré, por sua vez, concorda com a rescisão contratual, limitando-se a discordar acerca do valor a ser restituído, eis que defende a aplicação da cláusula contratual que prevê a devolução de 30% a 50% do saldo (cláusula 2.1.1 – fls. 55/56).

A controvérsia, portanto, cinge-se ao *quantum* a ser restituído aos autores referente às parcelas pagas pelo preço do imóvel.

O percentual de retenção previsto no contrato em questão mostra-se desarrazoado e abusivo, por colocar o consumidor em posição de exagerada desvantagem. Nesse sentido, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que os autores fazem jus à devolução dos valores pagos, descontados os custos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor.

Nos termos da Súmula nº 1 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

"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".

Caberia à ré comprovar as despesas incorridas com publicidade e administração, a fim de justificar a retenção pretendida, o que não ocorreu.

Por outro lado, é certo que o adquirente gerou despesas ao vendedor do imóvel, notadamente aquelas relativas às operações de venda, publicidade, etc., de sorte que é razoável a aplicação da retenção.

Assim sendo, fazem jus aos autores à restituição de 80% dos valores pagos pelo preço do imóvel, devidamente atualizados, certo que o pagamento deverá ocorrer de uma só vez, nos termos da Súmula nº 2 do E. Tribunal de Justiça 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"*, com acréscimo de juros moratórios de 1% ao mês sobre o valor devido, desde a citação.

No mesmo sentido, destaca-se precedente do Eg. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL Parcial procedência Rescisão decretada, por culpa do inadimplemento dos compradores Restituição de 80% dos valores pagos por estes últimos Retenção, em favor dos inadimplentes, do valor da caução, cujo levantamento fica deferido Sucumbência recíproca - - Sentença mantida - Recurso impróvido" (Apelação cível n. 0176205-26.2010.8.26.0100, rel. Des. Salles Rossi, j. em 17/06/2015).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos contidos na inicial para o fim de (i) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, descrito na petição inicial; (ii) condenar a parte ré à restituição de 80% dos valores pagos pelos autores referentes às parcelas do preço do imóvel, a ser pago em uma única parcela e atualizado, pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data dos desembolsos, bem como acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado. Em consequência, julgo extinto o feito, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, CPC.

Pela maior sucumbência, deverá a ré arcar com as custas e honorários advocatícios fixados 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).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Após, subam os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com nossas homenagens e cautelas de estilo.

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.**

Publique-se. Intimem-se.

São Paulo, 12 de março de 2018.

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