



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª 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: **1038518-04.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Mitre Livepark Empreendimentos e Participações Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Laura Correa Rodrigues**

Vistos.

[REDACTED] qualificado nos autos, moveu a presente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pedido de antecipação de tutela e em face de **MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**, igualmente qualificada. Narra ter adquirido o apartamento sob nº 1001 do empreendimento denominado "Raízes Vila Prudente", construído e comercializado pelas rés. Argumenta ter realizado vários pagamentos, todavia, não possuem mais interesse em continuar adimplindo as parcelas referentes à compra do apartamento, dado que a pandemia do COVID-19 mudou drasticamente a realidade econômica do autor, que não possui meios para honrar sua promessa.

Requeru, ao final, a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, determinar que a ré se abstenha de cobrar taxas condominiais e demais despesas referentes ao imóvel, e que se abstenha de incluir o nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito. Requeru também a rescisão contratual com a devolução dos valores adimplidos, além, da concessão do benefício da gratuidade de justiça. Juntou documentos. (fls. 28/75).

Determinada emenda à inicial(fls. 76), emenda efetuada às fls. 78. Concedido o benefício de gratuidade da justiça, indeferido a liminar de tutela de urgência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(fls. 96/97).

Citadas a ré (fls. 105), apresentaram contestação (fls. 106/115). Arguiu, que os autores procuraram a autora para realizar distrato aproximadamente um ano após firmarem instrumento de compra e venda. A ré informou aos autores que em ocasião de distrato, seria devolvido 50% da quantia já paga, como estabelecido no contrato firmado entre as partes na cláusula 11.1. Entretanto, os autores se recusam a receber tal quantia, tendo ajuizado presente ação com a pretensão de restituição de 80% do valor já pago. Pleiteou, ao final, a improcedência dos pedidos iniciais. Juntaram documentos (fls. 116/224).

Houve réplica (fls. 229/246)

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas. Já decidiu o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL que *"a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide não implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado"* (RE 101.171-8-SP).

É o caso dos autos, pois suficiente a prova documental para o deslinde da questão de fundo, sendo a controvérsia estabelecida questão meramente de direito, sendo desnecessária a produção de outras provas.

A ação é procedente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Trata-se de ação, por meio da qual a autora pugna pelo reembolso de 80% do valor despendido pelo imóvel, com pedido subsidiário voltado à rescisão do contrato firmado entre as partes.

Certo é que o direito de retenção dos valores pagos pela contratada não é absoluto, admitindo-se ao vendedor apenas a retenção de parte das parcelas pagas, a título de indenização por perdas e danos.

Não se pode olvidar que a celebração do negócio jurídico implica em custos de ordem gerencial à incorporadora, o que engloba as despesas de publicidade e custos administrativos, tornando lícita a retenção de parte dos valores adimplidos, uma vez que não se mostra razoável que suporte os prejuízos decorrentes da rescisão contratual levada a cabo pelo adquirente do imóvel em decorrência da mora do consumidor.

Há de ressaltar, contudo, que a legislação consumerista enumera dentre os objetivos da Política Nacional das Relações de Consumo o dever de harmonizar os *“interesses dos participantes das relações de consumo e compatibilização da proteção do consumidor com a necessidade de desenvolvimento econômico e tecnológico, de modo a viabilizar os princípios nos quais se funda a ordem econômica (art. 170, da Constituição Federal), sempre com base na boa-fé e equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores”* (art. 4º, III, do CDC).

E, no caso em tela, a retenção de metade dos pagamentos implica em violação à boa-fé objetiva pelas rés. O princípio da boa-fé objetiva diz respeito à norma de conduta, segundo o qual, os contratantes devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e lealdade e determina como as partes devem agir, buscando o fim contratual, com trocas úteis e justas em sociedade, com proteção aos contratantes e definição dos riscos assumidos.

Quando se invoca o referido princípio geral do direito, há que se analisar as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

condições em que as tratativas foram desenvolvidas e a vontade das partes.

Nesse quadro, é evidente que não houve possibilidade à parte consumidora, diante de sua vulnerabilidade e hipossuficiência, de ampla discussão dos termos do distrato, sendo obrigada a aceitar os seus termos tal como determinados pela incorporadora, pelo que a aplicação da retenção contratual, acarreta enriquecimento sem causa das rés e se mostra abusiva nos termos do art. 39, IV e V do CDC.

Há, inclusive, julgado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a respeito:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO AJUSTADO EM DISTRATO. POSSIBILIDADE. ADEQUAÇÃO AO PERCENTUAL PRATICADO PELA JURISPRUDÊNCIA DA CÂMARA. 1. Cerceamento de defesa não verificado. Julgamento antecipado que deve ser autorizado quando os elementos constantes dos autos são suficientes para conhecer do litígio. 2. Interesse de agir presente. Admitida a aplicação do CDC ao caso em exame, também as cláusulas do distrato podem ser revistas pelo Judiciário para exame de sua legalidade. Precedentes STJ. 3. Admitida a resolução do contrato, as partes devem ser repostas ao estado anterior, admitida, contudo, a intervenção judicial para afastar as cláusulas contratuais que coloquem o compromissário comprador em situação de extrema desvantagem. 4. Para proporcionar a adequada reparação dos prejuízos decorrentes do desfazimento do contrato, afigura-se razoável autorizar a retenção, pela ré, de 20% das quantias que lhe foram pagas, percentual que está de acordo com aquele adotado pela jurisprudência da Câmara em casos semelhantes. 5. Recurso da ré não provido. Recurso dos autores provido em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

parte para majorar a 80% o percentual a ser devolvido em razão do desfazimento do contrato. (TJSP; Apelação 1010603-82.2017.8.26.0564; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/02/2018; Data de Registro: 09/02/2018)

Pautada em tais entendimentos, tenho que a devolução à parte autora do montante de 80% do valor quitado é medida de justiça para, na retenção de 20%, ressarcir às rés dos custos do empreendimento e prevenir enriquecimento indevido, chegando-se ao montante de R\$ 115.073,00 na condenação.

Lembro, pois oportuno, que a Lei 13.786/2018 prevê apenas os limites máximos de retenção de valores pela incorporadora, mas não obriga que as partes observem tal parâmetro como valor mínimo de apropriação. É de ser analisado o caso em concreto.

É o que basta.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial movido por [REDACTED] em face de **MITRE LIVEPARK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil e declaro a rescisão contratual do instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma, descrito na inicial, conforme notificação enviada pelas rés às fls. 74. Condeno a ré, a restituir em favor da parte autora, a quantia de R\$ 115.073,00, corrigida monetariamente a contar da rescisão unilateral em 24/06/2021, com juros de mora da citação.

Sucumbente, condeno o réu ao pagamento das custas e despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

processuais, bem como honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC. Oportunamente, nada sendo requerido, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Paulo, 23 de junho de 2021.

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