



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED] - **Procedimento Comum Cível**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Odebrecht Realizacoes Sp 32 – Empreendimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudio Salvetti D'Angelo**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED] qualificados nos autos, ajuizaram Ação de Rescisão Contratual com pedido de restituição valores contra ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 32 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Alegaram terem celebrado Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma com a requerida para aquisição da unidade 164, bloco B, no empreendimento Condomínio Edifício Gabriele, no endereço descrito nos autos, e que chegaram a pagar cerca de R\$ 88.278,29 relativo às prestações quando pretenderam rescindir por razões financeiras (fls.29/32).

Sustentaram que houve impasse nas negociações para devolução dos valores pagos e requereram a concessão de medida liminar para suspender a exigibilidade das parcelas devidas até o final julgamento da ação e também a suspensão da cobrança de taxas de condomínio e IPTU. Requereram ainda que a requerida se abstenha de inclui-los em cadastro de proteção ao crédito e a declaração de rescisão contratual com consequente restituição de 90% dos valores pagos.

A liminar foi concedida por decisão de fls. 87 dos autos.

Citada, a requerida contestou o feito às fls. 103/132, alegando mora dos requerentes no cumprimento do contrato e informando que o imóvel fora leiloadado, o que implicaria falta de interesse processual. Asseveraram que os requerentes foram notificados para a purgação da mora, com a consequente alienação do bem na persistência do inadimplemento. Requereram a manutenção do leilão havido e, alternativamente, pugnaram pela devolução dos valores nos termos do contrato.

Réplica pelos requerentes às fls. 186/199.

Eis o relatório.

Fundamento e decido.

Conheço diretamente do pedido, convicto da desnecessidade de produção de outras provas, com permissivo dado pelo artigo 355, I, do CPC, eis que

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

o deslinde da controvérsia depende exclusivamente de provas documentais.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual porque o interesse dos requerentes é evidente. Embora o leilão tenha ocorrido e a rescisão do contrato seja tácita, como a seguir se verá, o pedido principal perseguido pelos requerentes diz respeito à restituição dos valores e, quanto a isso, não nada disse a requerida.

Da leitura dos autos, incontroversa a realização do leilão extrajudicial para alienação do imóvel como resultante do inadimplemento contratual do contrato de compra e venda, como atestaram os documentos de fls. 150/153. Incontroverso também que os requerentes sabiam das consequências resultantes do inadimplemento porque previstas expressamente no contrato, não podendo o requerente Renato alegar o contrário, tratando-se de profissional do Direito.

Ora, se o imóvel já foi leiloadado e, ausentes interessados, adjudicado à requerida, resta declarar a rescisão do contratual firmado entre as partes, rescisão que se operou tacitamente.

Estando o imóvel na posse da requerida e tendo os requerentes pago o valor de R\$ 88.278,29 (fls. 149), cabível a devolução dos valores sob pena de enriquecimento ilícito daquela.

Entretanto, a restituição dos valores não poderá se dar como previsto na Cláusula 10.8 do contrato, que prevê devolução de apenas 75% do montante pago, em três parcelas e em até 180 dias (fls. 62/63) porque contraria o firme entendimento jurisprudencial sobre a matéria.

Imperioso reconhecer que não há que se obrigar a parte consumidora a manter um contrato em nome do equilíbrio atuarial do empreendimento, afinal a rescisão contratual compõe o risco atividade de uma construtora/ incorporadora imobiliária. As desistências de compra e venda fazem parte do negócio e devem estar previstas nas planilhas de custos do empreendimento, não se podendo impor ao consumidor um ônus se ele simplesmente não tem condições de arcar com as prestações firmadas.

Até porque não se está falando em devolução integral dos valores pagos. Como se sabe, admite-se a retenção de um percentual do montante pago pelo consumidor exatamente para remunerar os gastos administrativos havidos, mas que também não pode ser exorbitante sob pena de enriquecimento indevido da incorporadora que vai comercializar novamente aquele imóvel.

Esta tese é bastante pacífica na jurisprudência, tanto que foi sumulada pelo E. STJ (Súmula 543): *Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

O E. TJSP também sumulou seu entendimento por sua seção de Direito Privado (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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*

A propósito, a Súmula 2, do TJSP, impõe que a devolução do valor paga seja feita de uma única vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição do bem.

Assim, reputo devida a devolução de 85% dos valores pagos, restando-se, portanto, 15% do montante pago.

A respeito, já decidiu o STJ:

“A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados” (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, Dje 29/6/2017)

No mesmo sentido, o E. TJSP:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão pleiteada pela compradora - Devolução de parcelas pagas - Restituição que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida a retenção de 10% a título de remuneração pelas despesas administrativas - Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC e da Súmula nº 02 deste Tribunal - Quantia que se mostra suficiente - Taxa de condomínio e IPTU - Despesa de responsabilidade da vendedora até a data da entrega ao adquirente - Promitentes - Compradora que nunca esteve com a posse do bem - Cobrança indevida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1027142-29.2018.8.26.0002; Relator Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/08/2019)

RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES - Procedência - Desistência da parte compradora que não constitui óbice para que postule a rescisão da avença, tampouco a devolução parcial do quanto adimplido - Inteligência das Súmulas 1 e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

2 da Seção de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, 543 do C. STJ e art. 53 do DC – Descontos previstos no contrato que se mostravam abusivos – Sentença que determinou a devolução de 90% do montante pago – Insurgência da ré – Restituição de 80% do montante adimplido pela parte autora que se mostra mais adequado e suficiente para indenizar a alienante pelo desfazimento do negócio – Despesas condominiais e de IPTU - Responsabilidade dos compradores somente a partir da entrega das chaves – Restituição dos pagamentos efetuados em data anterior mantida – Descabido falar-se em ilegitimidade passiva para a restituição - Sentença reformada em parte - Recurso parcialmente provido. (TJSP; *Apelação Cível 1025230-91.2017.8.26.0564*; Relator Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/08/2019)

Como decidido pouco acima, cabe a devolução de 85% sobre R\$ 88.278,29 pela requerida com devolução do valor restante, corrigido pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado, não sendo admitida qualquer outra retenção.

A declaração de rescisão do contrato há de ser a data desta sentença, momento em que passa a produzir efeitos entre as partes. A liminar concedida nestes autos em 25/03/2019 suspendeu os pagamentos e cobranças e determinou que a requerida se abstinhasse de inscrever os nomes dos requerentes nos órgãos de proteção ao crédito.

Por todo o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos para declarar rescindido o contrato entre as partes, condenando a requerida à devolução de 85% dos valores pagos pelos requerentes, corrigidos pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde o trânsito em julgado.

Sucumbente, arcará a requerida com as despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Decorrido o trânsito em julgado e nada sendo requerido em 15 dias, ao arquivo.

R.P.I.C.

São Paulo, 08 de janeiro de 2020.

Cláudio Salvetti D'Angelo
Juiz de Direito