

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Zatz Empreendimentos e Participações Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciano Antonio De Andrade****Vistos.**

Trata-se de ação de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel cumulada com devolução de quantia paga e pedido liminar ajuizada por [REDACTED] em face de **ZATZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** Alega o requerente, em síntese, que vinha realizando o pagamento das parcelas avençadas, todavia, não possui mais condições financeiras de cumprir o pactuado, razão pela qual requereu a sua dissolução e a devolução do montante pago. Instada, a requerida, apresentou cálculos fundados em dispositivo contratual que limita a restituição dos valores em percentual com o qual não concorda o requerente. Irresignado com tal procedimento, o requerente socorre-se ao judiciário, pleiteando a devolução de 90% do montante pago e a concessão de liminar a fim de suspender a exigibilidade das parcelas vincendas e a abstenção da requerida em inscrever seu nome nos cadastros de inadimplentes. Pugna pela concessão dos benefícios da justiça gratuita. Juntou documentos às fls. 16/90.

Decisão monocrática de fls. 97/98 deu provimento ao agravo de instrumento referentes à decisão de fls. 83/84, concedendo os benefícios da justiça gratuita.

Decisão de fls. 99/100 deferiu a antecipação da tutela.

Citada, a ré apresentou contestação às fls. 111/142, alegando, preliminarmente, falta de interesse de agir quanto ao pedido de rescisão contratual, pois o contrato já foi rescindido. No mérito, aduz que o requerente efetuou o pagamento de R\$ 40.732,88 e não a quantia de R\$ 40.898,40. Afirmam que, conforme cláusula contratual 1.8, §2º, letras A, B e C, faz jus à retenção de R\$ 19.958,35 dos valores pagos. Subsidiariamente, pugna pela retenção entre 20% e 30% dos

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valores pagos. Juntou documentos às fls. 143/247.

Réplica às fls. 250/261.

Intimadas, as partes manifestaram desinteresse no julgamento antecipado da lide (fls. 265/268).

Vieram conclusos.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

De início, observo que a preliminar arguida na contestação merece acolhimento no que concerne ao pedido rescisório. Isso porque a ré informa que o instrumento particular de promessa de venda e compra de imóvel celebrado entre as partes já foi rescindido por solicitação do próprio autor, discutindo-se somente o valor a ser devolvido.

Para confirmar tal alegação, o e-mail enviado ao promissário comprador, em 10/10/2018 (fl. 237/238), noticiando que o contrato outrora vigente entre as partes encontrava-se rescindido a partir daquela data. Destarte, observa-se que o provimento de rescisão contratual pleiteado na inicial não se mostra necessário, pois já alcançado (fls. 237/238), restando para apreciação do Juízo apenas a pretensão de restituição de, no mínimo, 90% dos valores pagos.

Neste ponto, anoto ser perfeitamente válida a rescisão mencionada nos autos, não havendo que se falar em violação ao artigo 472 do Código Civil, pois, conforme ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves, *“a exigência de observância da mesma forma exigida para o contrato, feita no citado art. 472, não deve ser interpretada, contudo, de forma literal, mas com temperamento: o distrato deve obedecer a mesma forma do contrato a ser desfeito quando este tiver forma especial, mas não quando esta for livre. Desse modo, a compra e venda imóvel de valor superior à taxa legal, que exige escritura pública, só pode ser desfeita, de comum acordo, por outra escritura pública. Mas o contrato de locação, que tem forma livre, pode ser objeto de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

distrato verbal, mesmo tendo sido constituído mediante contrato por escrito, por exemplo”. (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, volume 3: Contratos e Atos Unilaterais. 10ª ed. – São Paulo: Saraiva, 2013. P. 205)

O processo comporta julgamento imediato do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto as partes não manifestaram interesse na dilação probatória.

Os pedidos são procedentes em parte.

Trata-se de demanda em que o autor objetiva a declaração da rescisão contratual, bem como a restituição do montante pago para a aquisição da unidade autônoma.

É incontroverso que as partes celebraram o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Condominial Autônoma” tendo por objeto o apartamento nº 124 da torre 03 e vaga de garagem autônoma de nº 111, localizada no 1º subsolo, do empreendimento denominado “Villagio Eco Park”, pelo valor total de R\$ 217.229,29 (fls. 20/21)

A questão da devolução integral ou parcial dos valores já pagos à construtora/incorporadora na hipótese de rescisão contratual já foi apreciada à exaustão pela Jurisprudência do TJSP, de tal forma que, evitando-se repetições desnecessárias, colaciona-se o enunciado nº 1 da C. Seção de Direito Privado e Câmara Especial do E. TJSP e julgado no sentido da devolução parcial dos valores pagos:

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.

Ainda, em relação à forma de devolução dos valores adimplidos pelo autor:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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.

Tal entendimento já está consolidado pelo STJ por meio da súmula nº 543, que assim preconiza:

Súmula nº 543 do STJ - 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 parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Desta forma, de rigor a devolução parcial dos valores dos valores pagos pelo autor para a aquisição do imóvel, corrigidos desde o desembolso, visto que o autor é quem deu causa à resolução.

Some-se a isso que, em observância ao art. 53 do CDC, a jurisprudência fixou o limite percentual de retenção entre 10% e 25%, o qual deverá ser designado à luz das circunstâncias do caso.

Nesse sentido:

RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE EM CONSTRUÇÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR, POR CAUSA DA RELAÇÃO DE CONSUMO – A DESPROPORÇÃO ENTRE O VALOR PAGO À CONSTRUTORA, R\$ 2.148,32, NEM 10% DO VALOR DO CONTRATO (R\$ 133.887,60 – FLS. 10), DEMONSTRA QUE A RETENÇÃO DE 25% DO VALOR PAGO É ÍNFIMA, NÃO CHEGAR SEQUER A RESSARCIR AS DESPESAS ADMINISTRATIVAS DA CONSTRUTORA, DE MODO QUE NÃO COMPORTA MAIOR REDUÇÃO DE VOLUÇÃO DA COMISSÃO INDEVIDA – NEGÓCIO CONCRETIZADO RESPONSABILIDADE CIVIL – INEXISTÊNCIA DE ATO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*ILÍCITO POR PARTE DA CONSTRUTORA – SENTENÇA IMPROCEDENTE –
NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR E DADO PROVIMENTO
PARCIAL AO RECURSO DA CORRÉ. (9ª Câmara de Direito Privado, Apelação
nº 0038224-64.2011.8.26.0602)*

Destarte, fixada a natureza jurídica de cláusula penal compensatória da disposição contratual que prevê a retenção de 20% a 30%, deve-se incidir o art. 413 do Código Civil, a fim de reconhecer serem tais percentuais manifestamente excessivos, porquanto o autor sequer teve a posse do imóvel.

Nesse sentido, abusiva a cláusula 18.3, §2º, letras A, B e C que determina a retenção de 23% dos valores recebidos pela vendedora, desconsiderando os valores pagos a título de multa e juros (fl. 210), devendo-se aplicar o percentual de 15% para fazer frente às despesas administrativas e de publicidade, porquanto o valor pago pelo autor até a paralisação dos pagamentos equivale a cerca de 19% do valor do contrato.

Sem mais, passo ao dispositivo.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC, **JULGO PROCEDENTES em parte** os pedidos, confirmando a liminar deferida às fls. 99/100, para condenar a requerida a restituir em parcela única 85% dos valores despendidos pelo autor para a aquisição do imóvel (fls. 58/59), exceto as quantias pagas a título de SATI e Comissão de Corretagem, tudo corrigido pelo INPC desde cada desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, que serão devidos somente após o trânsito em julgado desta decisão.

Diante da sucumbência recíproca, condeno as partes em 50% das custas e despesas processuais, bem como em honorários recíprocos, vedada a compensação, no valor de R\$ 2.000,00.

P.I.C.

Barueri, 28 de janeiro de 2020.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

3ª VARA CÍVEL

**RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140**

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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