



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP 08040-000

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Dcr Incorporadora e Investimentos Imobiliarios Ltda**

CONCLUSÃO :

Promovo a conclusão destes autos ao Dr. FÁBIO HENRIQUE FALCONE GARCIA, MM. Juiz de Direito Titular da 3ª Vara Cível deste Foro Regional de São Miguel Paulista, Comarca de São Paulo. Eu, Natália de Aquino Cesário, Assistente Judiciário, subscrevo.

[REDACTED] ajuizou ação visando à rescisão contratual cumulada com restituição de valores e pedido de tutela antecipada em face de DCR INCORPORAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Aduz o requerente ter celebrado instrumento particular de compromisso de compra e venda para comprar uma unidade autônoma no empreendimento imobiliário denominado Edifícios Residencial Number One (contrato às fls. 33/62). Para adquirir o imóvel, foi acordado o valor de R\$ 343.748,60, dos quais, até a propositura da ação, havia apenas R\$ 49.889,23, cerca de 14% do valor total. A inicia afirma que o autor não possui mais interesse na aquisição da unidade imobiliária e requer a restituição de 90% dos valores pagos até então. Dessa forma, requereu: a) suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas até o julgamento final; b) abstenção da requerida em efetuar a cobrança das taxas condominiais e demais despesas (IPTU) referente ao imóvel objeto da presente demanda; c) abstenção da requerida em incluir o nome do requerente em órgãos de proteção ao crédito ou, caso tenha inserido, a sua retirada; d) devolução de 90% da totalidade dos valores desembolsados pelo autor. Foram juntados aos autos procuração e documentos (fls. 19/67)

A tutela provisória antecipada foi deferida à fl. 68, para: a) considerar rescindida a relação jurídica, autorizando-se a ré a promover alienação a terceiros; b) suspender a exigibilidade de valores referentes ao contrato, devendo a requerida se abster de promover inclusão do nome dos autores em cadastros de inadimplentes, sob pena de multa a ser fixada.

A requerida foi regularmente citada (fl. 108) e apresentou contestação às fls. 109/118. Alegou, em síntese, a legalidade da retenção de 30% dos valores pagos pelo

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP 08040-000

requerente, pois constava no item 5.3 do contrato. Relatou que cumpriu o determinado na tutela provisória antecipada. Ademais, alegou que a retenção de 10% do valor é pouco frente aos gastos que teve, visto que o requerente pagou menos de 15% do valor total do contrato. Aduz a impossibilidade de incidência de juros pelo valor devido. Nos pedidos, requer: a) a retenção de 30% dos valores pagos pelo requerente, nos termos do contrato, além de outras deduções que forem verificadas e; b) a incidência dos juros moratórios apenas após o trânsito em julgado.

O requerente manifestou-se sobre a contestação às fls. 135/143, reiterando os termos da inicial e rebatendo os argumentos do autor.

É o relatório.

O feito comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a questão envolve análise de questão jurídica, somente.

A pretensão é procedente.

As partes não controvertem sobre o pleito rescisório, mas apenas pelas consequências daí advindas, notadamente em relação aos valores pagos pelo consumidor e a retenção de percentual dos valores pela requerida.

É entendimento sumulado deste Tribunal de Justiça que "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 1).

O requerente pleiteia a restituição de 90% dos valores pagos, com a retenção de 10%.

O contrato de compromisso de compra e venda acordado pelas partes (fls. 33/62), em seu item 5.3, determina a retenção de 30% dos valores pagos pelo requerente, com a restituição de 70% dos valores no caso da resolução contratual, descontados, contudo, outros valores tais como juros compensatórios, juros moratórios, tributos e contribuições sociais, despesas de venda e publicidade, no valor de 6% do preço, condomínio, reparos necessários e taxa diária pela ocupação. Ao final das contas, o montante a ser devolvido pelo contrato é muito inferior ao que a jurisprudência tem considerado razoável.

Não há elementos a indicar que os custos da requerida sejam tão elevados, já que a unidade imobiliária pode ser disponibilizada no mercado, sem que haja prejuízo à ré.

Portanto, impõe-se o reconhecimento da abusividade contratual, quer pela ofensa ao

lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA
3ª VARA CÍVEL
 AV. AFONSO LOPES DE BAIÃO Nº 1736, São Paulo - SP - CEP 08040-000

Código Civil, quer porque coloca o consumidor em posição sobremaneira desvantajosa. Assim, a retenção deve observar a proporção entre os valores pagos pelos consumidores.

Tem-se considerado que as construtoras podem reter entre 10% e 20% dos valores pagos pelo consumidor, consoante jurisprudência para situações assemelhadas, antes do advento da Lei 13.786/2018. Ausente prova de custos mais elevados (e, no caso, o próprio contrato especifica que os custos de venda são da ordem de 6%, somente), deve-se ater aos 10%. Neste sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. Adquirente que não obteve financiamento bancário. Devolução das quantias pagas. Retenção de parte dos valores para compensação de gastos decorrentes da rescisão. Jurisprudência que se firmou pela retenção de percentual de 10 a 20%, salvo comprovação de gastos excepcionais. Percentual de 10% que se mostra adequado. Despesas condominiais e de IPTU de responsabilidade da vendedora, sendo que a compradora sequer chegou a ter a posse do imóvel. Sucumbência modificada. Recurso da autora provido e da ré não provido. (TJSP, 7ª Câmara de Direito Privado, Apelação 1013572-07.2016.8.26.0564, Rel. Mary Grün, j. 2/6/2017)

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a pretensão inicial e extingo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para: a) confirmar a liminar e declarar a rescisão do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda firmado pelas partes; b) confirmar a liminar para suspender a exigibilidade de valores referentes ao contrato; c) reconhecer a abusividade da Cláusula 5.3 do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e; d) condenar a ré a restituir 90% dos valores pagos, atualizados desde o desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, da citação.

Ante a sucumbência da ré, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

P.R.I.C

São Paulo, 11 de dezembro de 2019

FÁBIO HENRIQUE FALCONE GARCIA
 Relator