



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª 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: **0000000-00.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
 Requerido: **Atua Projeto Imobiliário Viii Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cristina Inokuti**

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS COM PEDIDO LIMINAR** ajuizada por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** em face de **ATUA PROJETO IMOBILIÁRIO VIII LTDA**.

Em síntese, os autores alegam que em 13/10/2013 firmaram contrato de compra e venda com a ré para a aquisição da unidade autônoma em empreendimento imobiliário. Afirmam que diante das dificuldades financeiras foram obrigados a desistir da relação. Apontam ser insuficiente o montante de restituição proposto pela ré, em razão dos inúmeros descontos abusivos, cujas cláusulas devem ser consideradas nulas. Diante disso, requereram liminar para que a ré suspendesse a exigibilidade das parcelas vencidas/vincendas; a abstenção da negativação dos seus nomes; a baixa de eventual negativação; o bloqueio judicial do imóvel até a devolução do valor pleiteado ou, a liberação do imóvel para renegociação do no mercado, desde que fossem depositados em juízo as quantias devidas. A título de pedido definitivo, pediram a declaração da rescisão contratual; a declaração de nulidade das cláusulas mencionadas abusivas; a condenação da ré à devolução de 90% dos valores já pagos; e a condenação da ré para que devolva integralmente o valor referente à comissão de corretagem, prêmios e taxa Sati.

Determinada a emenda (fls. 115), os autores apresentaram o aditamento da inicial, pelo qual desistiram do pedido de restituição da comissão de corretagem, e acrescentaram o pedido de antecipação dos efeitos da tutela de suspensão de exigibilidade de cobranças de taxa condominial e outras cobranças inerentes.

Em decisão de fls. 129/130, foi deferida a antecipação de tutela suspendendo a exigibilidade das parcelas e impondo a obrigação da ré de abster-se de negatar o nome dos autores.

A ré apresentou contestação (fls. 149/183). Preliminarmente, arguiu a suspensão do processo e a necessidade de denunciar à lide a empresa corretora Brasil Brokers com relação ao pedido de restituição de comissão de corretagem. No mérito, defende que os termos do contrato são explícitos e claros, sendo suas condições regulares e válidas.

Houve réplica às fls. 198/214.

Determinada especificação de provas (fls. 232), as partes manifestaram às fls. 233/234 e 239/242.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O julgamento antecipado da lide se impõe, nos precisos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, fica afastada a preliminar de denunciação da lide levantada pela ré, em razão da desistência dos autores do reembolso do valor da comissão de corretagem.

Quanto ao mérito, a ação é procedente.

Os autores, em 13.10.2013, celebraram com a ré um contrato de compra e venda de uma unidade imobiliária 135, Torre B, do Condomínio Residencial "Unik", no valor de R\$ 290.332,71.

0000000-00.2016.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
45ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Do preço ajustado, alegam ter pagado o valor de R\$ 83.598,04.

Restou incontroverso o direito deles resiliem o contrato, centrando-se a controvérsia somente quanto à extensão dos valores que devem ser ressarcidos e quanto às condições contratuais para a sua implementação.

O contrato previa que nos casos de rescisão, ao comprador seria devolvido o valor de 70% do valor pago, depois de descontadas despesas com custos administrativos e de promoção da venda à taxa de 10% sobre o total da venda, bem como tributos (Cláusula VIII, Capítulo 7). O instrumento também prevê a restituição do valor pago em tantas parcelas mensais quanto fossem os meses decorridos da data da assinatura do contrato até a rescisão.

Sucedo que o dispositivo não pode prevalecer, mormente porque ele não se refere à nenhuma penalidade para eventual descumprimento contratual.

A cláusula que prevê a perda de 30% do valor pago é abusiva, pois ao criar renúncia excessiva e antecipada de direito resultante da natureza do negócio, viola a boa-fé contratual (art. 422 do Código Civil).

De outro lado, verifica-se que a retenção de 10% é proporcional aos gastos de despesas administrativas, na hipótese de devolução de quantia paga.

E por não criar desvantagem exagerada ao consumidor, esta obrigação deve prevalecer. Em consequência, a devolução ocorrerá mediante a retenção de 10%. E não havendo justo motivo para o parcelamento da restituição, ela será efetivada em única parcela.

A propósito, confira-se a Súmula 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.

E também a Súmula de nº 02 do E.TJ/SP:

“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”.

Assim, **JULGO PROCEDENTE** a ação para: a) declarar rescindido o instrumento particular de venda e compra celebrado entre as partes em 13.10.2013, relativo à unidade 135, Torre B, do Condomínio Residencial “Unik”, de modo a tornar definitiva a antecipação dos efeitos da tutela concedida na decisão de fls. 129/130; b) condenar a ré a restituir aos autores, de uma só vez, o valor de R\$ 75.238,23, referente a 90% das prestações pagas pela aquisição do imóvel, incidindo correção monetária a partir dos respectivos pagamentos de cada parcela, de acordo com a tabela prática do E. Tribunal de Justiça de SP, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação (11.03.2016 – fls. 243);

Diante da sucumbência, arcará a ré com as custas processuais e os honorários advocatícios da parte autora, arbitrados em 10% do valor da condenação (item "b" do dispositivo).

Após o trânsito em julgado, oportunamente, arquivem-se.

P. R. I.

São Paulo, 25 de abril de 2016.

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