



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª 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: **1119632-38.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
 Requerido: **Atua Spe 7 Participações Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anna Paula Dias da Costa**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos com pedido de tutela ajuizada por **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** em face de **ATUA SPE 7 PARTICIPAÇÕES LTDA (ATUA CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A)**. Relatam os autores, em síntese, que, em 14/04/2014, firmaram instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade habitacional (Nº 103 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IN SÃO PAULO VILA BOIM) com a requerida (quadro resumo – fls. 23/26 – contrato a fls. 27/44). Em razão do desinteresse na manutenção da avença, solicitaram a rescisão do contrato à requerida. Ocorre que esta condiciona a rescisão da avença à retenção de parte dos valores desembolsados. Pretendem os autores a rescisão do contrato e, por conseguinte, a restituição de 90% do valor desembolsado.

O pedido de tutela provisória foi deferido a fls. 113/115.

Citada, a requerida contestou o pedido e pugnou pela sua improcedência (fls.130/142). Arguiu preliminar de falta de interesse de agir ao argumento de que não houve resistência ao pedido de rescisão da avença. Aduziu, ainda, que não se opõe à rescisão do contrato, entretanto, pugna pela observância das cláusulas contratuais. No mais, rechaçou os argumentos declinados na inicial.

Réplica a fls. 156/170.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A fls. 171/172 os autores pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

Vieram documentos

É o relatório.

DECIDO.

Conheço do pedido nesta fase. Faço-o com supedâneo no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. A matéria ventilada é unicamente de direito.

O pedido merece acolhimento

É incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda da unidade habitacional descrita na inicial.

Outrossim, o pedido de rescisão formulado pelos autores não encontra resistência. A questão cinge-se à devolução dos valores por eles despendidos.

No caso dos autos tem aplicação o CDC, consideradas a posição dos autores e da empresa que opera no ramo imobiliário.

Assim, na qualidade de consumidores, os demandantes estão autorizados pelo ordenamento pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (CDC, art. 51, IV).

Outrossim, uma vez admitida a rescisão, embora por culpa dos compradores, porquanto não houve atraso na entrega do empreendimento, nem por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

isso deixa de ter direito à restituição proporcional do que efetivamente pagaram, com a devida atualização monetária.

No entender deste juízo, os autores fazem jus à devolução de 90% dos valores por eles desembolsados a título de parcelas do contrato. A retenção de 10% das parcelas pagas reporá a posição da construtora relativa ao ressarcimento dos trabalhos, gastos com publicidade, tributos e despesas administrativas, que se presumem. Quanto à forma de restituição, a devolução da quantia desembolsada pelos autores se dará de forma única, isto é, sem parcelamento.

Nesse sentido:

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

Diante do exposto, **ACOLHO** o pedido (CPC, art. 487, I), para: **I)** confirmar a tutela provisória concedida; **II)** declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes; **III)** condenar a ré à devolução de 90% das quantias pagas em contrato, a ser auferida mediante cálculo aritmético em cumprimento de sentença, atualizadas a partir desta data.

A requerida arcará com as custas processuais, inclusive honorários advocatícios, despendidos pelos demandantes, que fixo em 10% do valor da condenação atualizado, corrigido monetariamente pelos índices constantes da tabela de atualização do Tribunal de Justiça deste Estado desde a presente data e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados desde o trânsito em julgado, na forma do art. 85, §16º, do CPC.

Transitada em julgado, certifique-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

P.R.I.

São Paulo, 19 de dezembro de 2016.

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