



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

1ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 120, São Paulo - SP - CEP 05074-050

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1015512-04.2017.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Willians Elias dos Santos e outro**
 Requerido: **Tom Parque São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Kallas Incorporações e Construções S/a.)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Julio Cesar Silva de Mendonça Franco**

Vistos, etc.

I. WILLIANS ELIAS DOS SANTOS e DANIELA RABACALLO promoveram a presente **ação de rescisão contratual c.c. pedido de restituição de valores**, pelo **rito comum**, em face de **TOM PARQUE SÃO DOMINGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando, em síntese, que, em 20/12/2014, celebraram com a ré um contrato de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial, já havendo pago a quantia total de R\$ 79.791,22. No entanto, devido a dificuldades financeiras em adimplir o negócio, pediram o distrato em outubro de 2017, mas ré pretendeu devolver apenas o limite de 40% dos valores pagos, com o que não concordam. Assim, pediram a procedência da ação para rescindir o contrato e condenar a ré à devolução de 90% (noventa por cento) das quantias pagas, no importe de R\$ 71.812,10.

A tutela antecipada foi concedida (fls. 118).

Devidamente citada (fls. 85), a ré apresentou **contestação** (fls. 86/109). Em síntese, disse que o valor efetivamente pago foi de R\$ 67.219,14, sem o acréscimo de qualquer índice de correção monetária. Disse que os culpados pela rescisão contratual seriam os autores, e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
1ª VARA CÍVEL
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 120, São Paulo - SP - CEP 05074-050
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sustentou a legalidade na retenção das quantias pagas na exata forma contratada. Disse que a autora pagou a quantia de R\$ 5.936,47 a título de taxa de decoração, cuja devolução seria indevida. Subsidiariamente, alegou que a retenção deveria ser de até 30% dos valores pagos, e que os juros de mora deveriam incidir a partir do trânsito em julgado.

Houve réplica (fls. 114/131).

Determinada a especificação de provas (fls. 134), a ré manifestou desinteresse na dilação probatória (fls. 136/137).

Deixei de designar audiência de tentativa de conciliação, diante do manifesto desinteresse das partes na realização do ato (fls. 141/142).

Houve a inversão do ônus da prova (fls. 143), havendo a requerida reiterado seu desinteresse na produção de provas (fls. 145).

É o breve relatório.

DECIDO.

II. A ação é parcialmente procedente.

Antes de qualquer coisa, cumpre denotar que a matéria cerne da celeuma está a dispensar a ampliação do leque instrutório, motivo pelo qual se mostra viável o julgamento antecipado da contenda.

Versa a presente contenda sobre a pretensão dos autores em rescindir o negócio jurídico de compra e venda que entabularam com a ré, e ver restituídos os valores pagos à mesma, o que não foi possível na via extrajudicial.

O pedido de rescisão contratual merece acolhimento. Qualquer contratante tem direito à rescisão do contrato, visto que ninguém é obrigado a permanecer vinculado contratualmente contra a sua vontade, embora fique sujeito às consequências contratuais e legais da dissolução do vínculo.

No tocante à questão da restituição das quantias pagas, algumas considerações devem ser expostas.

De proêmio, cabe a definição de consumidor: **é toda pessoa física ou jurídica que utiliza ou adquire produto ou serviço como destinatário final** (art. 2º do CDC). Assim, temos que os autores encontram-se na definição legal de consumidor, estando protegidos pelo manto da Lei nº 8.078/90.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

1ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 120, São Paulo - SP - CEP 05074-050

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

Resta saber se as disposições contratuais a respeito das penalidades, da rescisão e da restituição de quantias pagas devem ser aplicadas, diante do rompimento do vínculo por parte dos demandantes.

No tocante à cláusula que prevê abatimento das parcelas pagas a favor da requerida, deve ser dito que o artigo 51, inciso II, da Lei nº 8.078/90 apenas considera abusiva, e por isso mesmo, nula, de pleno direito, a cláusula contratual que subtraia ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, “*NOS CASOS PREVISTOS NESTE CÓDIGO*”.

Portanto, o dispositivo legal suso epigrafado aponta expressamente no sentido de que não é em qualquer situação em que cláusulas dessa espécie serão desconsideradas, mas, isto sim, apenas nas hipóteses daquele mesmo Diploma Legal. Se assim não fosse, restaria instaurada a balbúrdia nas relações negociais, onde veríamos rompimentos contratuais constantes, com devolução de mercadorias e valores, ao bel prazer do consumidor.

Ora, como visto não houve culpa alguma da requerida no desfazimento do contrato cerne do litígio, pois a rescisão defluiu de desistência imotivada dos acionantes.

Destarte, resta claro e evidente que a cláusula em testilha, pelo só fato de prever a possibilidade de perda de valores não pode ser considerada nula.

Porém, o mesmo não pode ser dito no tocante ao **volume do desconto** anunciado, inclusive em contestação, pois este certamente é abusivo e exagerado, prevendo a perda pelos adquirentes de até 90% do preço já pago, sob a roupagem de tributos, multa compensatória e despesas administrativas (fls. 31, cláusula 23). Tais disposições, evidentemente, são nulas e abusivas, pois colocam o consumidor em extrema desvantagem, além de subtrair o seu direito de reembolso de parcelas pagas (artigo 51, II e IV, do CDC).

Ademais, tal fato não se conforma à realidade de um rompimento contratual em que o imóvel negociado retornou às mãos da vendedora, sendo que nem sequer houve utilização do bem transacionado, não se podendo falar em desgaste deste último.

Exatamente por isso, devem ser desconsideradas tais disposições contratuais, pois envolvem valores que afrontam o direito dos requerentes, não tendo, por isso mesmo, qualquer eficácia jurídica. Na verdade, tais disposições configuram verdadeiro travestimento de retenção ilícita de valores pagos em “multa”, em detrimento do direito do consumidor.

Assim sendo, para o fim de compensação pela falta de desembaraço do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
1ª VARA CÍVEL
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 120, São Paulo - SP - CEP 05074-050
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

bem pela alienante e para a reposição de gastos havidos com a venda correspondente, justo se mostraria uma **redução de 15% (quinze por cento)** sobre o “quantum” global pago, apenas e tão somente, acrescidas dos consectários ajustados para a hipótese de mora.

Note-se que nosso ordenamento jurídico pátrio não admite o enriquecimento sem causa. O aumento patrimonial de alguém, motivado pelo empobrecimento injusto de outrem, caracteriza o chamando enriquecimento ilícito, que enseja ressarcimento.

As normas de proteção aos contratos, instituídas pelo Código de Defesa do Consumidor, tiveram em mira exatamente o restabelecimento do equilíbrio contratual, a ser obtido através de princípios que interagem para esse fim. A adoção do princípio da boa-fé nas relações de consumo (art. 4º do CDC, III) como um dos pilares de sustentação do ordenamento protecionista dos consumidores, visa à harmonização entre as partes contratantes.

Por conseguinte, a requerida deverá reter 15% (quinze por cento) do preço já pago, e devolver 85% desse montante aos autores, com correção monetária segundo os índices contratados, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado da sentença.

O valor a ser considerado é aquele informado pela própria requerida aos autores, conforme planilha de fls. 43/45, ou seja, R\$ 73.854,75. Não pode a requerida pretender devolver valores sem a devida correção monetária, a qual deve obedecer o mesmo índice contratado.

No que tange à restituição do valor pago a título de "taxa de decoração", a mesma é devida, porque integra do valor do contrato e já foi quitada pelos autores (fls. 25, item "7"; fls. 46). Ademais, como já foi dito, o imóvel retornará às mãos da requerida, que poderá vendê-lo livremente a terceiros, com todas as suas benfeitorias.

Em consequência, a requerida deverá devolver 85% da quantia total quitada pelos autores, com correção monetária e juros de mora legais.

III. Posto isto, JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, a presente ação de rescisão contratual c.c. pedido de restituição de valores movimentada por WILLIANS ELIAS DOS SANTOS e DANIELA RABACALLO em face de TOM PARQUE SÃO DOMINGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes e condenar a requerida à devolução, em parcela única, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
1ª VARA CÍVEL
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 120, São Paulo - SP - CEP 05074-050
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

montante de 85% (oitenta e cinco por cento) de todos os valores pagos pelos autores, corrigido monetariamente pelos índices do contrato a partir do desembolso das parcelas, e acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, desde a data do trânsito em julgado desta sentença.

Sucumbente em maior extensão, a ré arcará com o pagamento integral das custas, emolumentos, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação.

P. R. I.

São Paulo, 08 de agosto de 2018.

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