



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª 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: **1050669-07.2018.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Marcella da Silva Moreira e outro**
 Requerido: **Sampa YP Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Carolina de Mattos Bertoldo**

Vistos.

MARCELLA DA SILVA MOREIRA e **VALDETE RIBEIRO DA SILVA**, devidamente qualificadas nos autos, ajuizaram a presente ação em face de **SAMPA YP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sustentando, em resumo, que firmaram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com a ré, tendo como objeto o imóvel descrito na inicial. Alegam que, em decorrência da falta de recursos financeiros e impossibilidade de pagamento das próximas parcelas, solicitaram o distrato com a ré, que informou que só seria possível a restituição de 30% dos valores pagos em contrato. Afirmam a abusividade da cláusula contratual que estabelece tal percentual, sendo nula de pleno direito. Pleiteiam, portanto, a declaração da rescisão do contrato e devolução de 90% dos valores pagos, sendo fixado percentual de retenção de 10%. Afirmam ainda que enviaram notificação extrajudicial, porém sem resposta. A inicial veio acompanhada de documentos.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação de fls. 89/123, sustentando, que todas as cláusulas e condições contratuais foram livremente pactuadas pelas requerentes. Afirmam a legalidade do contrato e requer a aplicação de suas cláusulas. Pugna pela rescisão por culpa exclusiva das autoras, com a aplicação das retenções previstas no contrato. Pleiteia o cômputo da correção monetária a partir do ajuizamento da demanda e a aplicação dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

juros de mora a partir do trânsito em julgado. Requer a improcedência da ação, com exceção à rescisão contratual por culpa das autoras nos moldes do contrato firmado entre as partes.

Réplica às fls. 175/194.

Instadas, as partes não requereram a produção de outras provas.

É o relatório.

Decido.

Cuida-se de hipótese de julgamento antecipado da lide, diante da desnecessidade de dilação probatória, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A ação é procedente, em parte.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas.

A existência do vínculo contratual entre as partes está devidamente demonstrada nos autos, conforme documento de fls. 26/52, não sendo, ademais, impugnada pela ré. Incontroverso ainda, o valor parcial pago pelas autoras de R\$ 59.475,48.

Todavia, divergem as partes acerca do valor a ser devolvido em caso de rescisão do contrato.

Como é cediço, é direito das autoras, alçadas na qualidade de consumidoras, a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas. Nesse sentido:

“O comprador que deixa de cumprir o contrato alegando insuportabilidade da obrigação tem o direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de promover a ação para receber a restituição das importâncias pagas” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Cível nº 68.372.4/9, OSWALDO BREVIOLIERI, Relator).

No caso *sub judice*, pretendem as autoras a extinção do compromisso de compra e venda de imóvel, face à impossibilidade de efetuar o pagamento do preço. Tem-se, assim, a resolução do negócio, que deve acarretar a restituição das partes à situação anterior, nela incluída a devolução das parcelas recebidas pela vendedora.

Tal é o entendimento sumulado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de que, na resolução do contrato por descumprimento do promissário comprador, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo fornecedor a título de cláusula penal:

“TJSP - Súmula nº 1. O promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Passo à análise da porcentagem a ser restituída.

A cláusula oitava do capítulo sétimo do contrato firmado entre as partes, determina (fl. 35):

“No caso de rescisão serão apuradas as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quantias pagas pelo COMPRADOR e delas serão descontadas as seguintes despesas:

- a) Custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela VENDEDORA;
- b) Contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela VENDEDORA;
- c) Contribuições ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela VENDEDORA;
- d) Outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;
- e) Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato;
- f) Outras despesas incorridas pela VENDEDORA em decorrência da comercialização descrita neste contrato e devidamente comprovadas pela mesma.
 (...)”

Nesse ponto, observo que a mencionada cláusula, tal como redigida, não é válida, visto que abusiva, uma vez que estipula retenção abusiva dos valores pagos pelas compradoras, além de estar em desconformidade com o entendimento jurisprudencial dominante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Desta forma, é inadmissível o cumprimento da cláusula contratual referente à hipótese de rescisão contratual, o que implicaria enriquecimento ilícito por parte da ré.

Ademais, sendo proprietária do imóvel, obviamente poderá a ré repassá-los a terceiros, que pagarão integralmente o preço, mediante um novo contrato.

Contudo, deve-se considerar as despesas que a parte ré teve com a celebração do contrato. Deve-se ter em mente, ainda, que, no presente caso, as autoras sequer chegaram a possuir o imóvel objeto do contrato, fato incontroverso nos autos.

Tendo em vista o notável aumento do ajuizamento de demandas dessa natureza, bem como em atenção à jurisprudência atual dominante para casos análogos, entendo por bem rever o entendimento deste juízo quanto ao percentual de retenção a título de indenização pelas despesas tidas pela ré com o contrato.

Conforme decisão do c. STJ de relatoria do Min. Marco Aurélio Bellizze, proferida no AgInt no REsp 1361921/MG, “*a jurisprudência desta Corte, em casos análogos, de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos*”. Tal entendimento é corroborado por diversos julgados anteriores (AgRg no AREsp 600.887/PE, rel. Min. Raul Araújo, jul. 19/05/2015; AgRg no REsp 927.433/DF, rel. Min. Maria Isabel Gallotti, jul. 14/02/2012; REsp 838.516/RS, rel. Min. Luis Felipe Salomão, jul. 17/05/2011).

Em consulta à recente jurisprudência do Tribunal Bandeirante, verificou-se que diversos precedentes adotam o percentual de 20%, valor este considerado razoável a título de ressarcimento em favor da parte ré (Apelação nº 1015674-36.2016.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. A. C. Mathias Coltro, jul. 06/06/2018; Apelação nº 1056166-39.2017.8.26.0002, 4ª Câmara de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Direito Privado, rel. Alcides Leopoldo, jul. 06.06.2018; Apelação nº 1133349-20.2016.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. José Aparício Coelho Prado Neto, jul. 24/24/2018; Apelação nº 1015338-32.2016.8.26.0003, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Hertha Helena de Oliveira, jul. 05/06/2018).

Contudo, há de se ressaltar que referida fixação deve ser analisada conforme cada caso concreto, tendo em vista as peculiaridades de cada relação jurídica entre comprador e vendedor, tais como preço total do imóvel, número de parcelas adimplidas, e principalmente o montante efetivamente pago pelas compradoras, de forma a concluir pela razoabilidade do valor a ser retido pela vendedora.

Nesse sentido, na hipótese ora em apreço, verifico que o percentual de 15% (quinze por cento) de retenção em favor da ré se mostra razoável e suficiente para ressarcir as despesas com administração e propaganda arcadas pela vendedora, considerando o montante efetivamente pago pelas autoras (valor histórico de R\$ 59.475,48), correspondente a aproximadamente 16% do valor total do negócio, e pela inexistência de ocupação do imóvel por parte destas, uma vez que não houve a entrega das chaves.

Cumprе ressaltar, ainda, que tal percentual deve incidir não sobre o preço atualizado do contrato, mas sobre as parcelas pagas, corrigidas monetariamente a partir de cada desembolso.

E, a devolução dos valores deverá ocorrer em parcela única, segundo o previsto na Súmula nº 2, deste E. Tribunal, cujo enunciado segue:

“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”.

Por fim, com relação ao termo inicial dos juros de mora, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

rigor considerar a data da citação, pois embora a vendedora não tenha dado causa à rescisão, ao ser citada foi constituída em mora, nos exatos termos constantes na dicção dos arts. 240 do NCPD (mesma redação do antigo artigo 219 do CPC) e 405 do Código Civil.

Destarte, impõe-se a procedência parcial da presente ação.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação que MARCELLA DA SILVA MOREIRA e VALDETE RIBEIRO DA SILVA movem em face de SAMPA YP EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., para declarar rescindido Instrumento Particular de Promessa de Venda firmado entre as partes descrito na inicial, e condenar a ré a devolver as quantias efetivamente pagas pelas autoras, corrigidas monetariamente desde o desembolso, com o acréscimo dos juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, até o efetivo pagamento, assegurado o direito à vendedora de reter, tão somente, a quantia correspondente a 15% (quinze por cento) do total pago pelas compradoras, nos termos acima expostos.

Decaíram as autoras em menor parte do pedido; assim, condeno ainda a ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da parte adversa, no importe de 10% sobre o valor atualizado da condenação, com fulcro no §2º do artigo 85 do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Paulo, 17 de agosto de 2018.

MARIA CAROLINA DE MATTOS BERTOLDO

Juíza de Direito

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