



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000129814

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2223732-07.2014.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MINULO EMPREENDIMENTOS S/A e SANDALO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA, é agravado ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE CONSUMIDORES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente), EGIDIO GIACOIA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 5 de março de 2015.

Donegá Morandini
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2223732-07.2014.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Minulo Empreendimentos S/A e outra

Agravada: Associação Paulista de Consumidores

Voto nº 30.494

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA.

Retenção de parte dos valores pagos pelos compromissários-adquirentes em caso de rescisão contratual. Deliberação recorrida que limita a 10% (dez por cento) o percentual de retenção. Impossibilidade. Questão inviável de equacionamento coletivo. Percentual relacionado à existência de prejuízos e quantidade de prestações quitadas. Matéria que reclama equacionamento individual, por cada consumidor. Precedentes do Tribunal autorizando, em ocasiões singulares, a retenção de 8% a 50% das prestações quitadas.

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO.

1.- Agravo de instrumento interposto contra a r. decisão reproduzida às fls. 98, proferida pela MM Juíza Helena Campos Refosco, que em ação civil pública concedeu liminar para limitar em 10% dos valores pagos pelo consumidor.

Sustenta-se, segundo as razões de fls. 01/16, o desacerto da r. decisão.

O agravo foi processado com a atribuição de efeito suspensivo (fls. 186). Decurso de prazo sem resposta, não se anotando objeção das partes ao julgamento virtual do agravo (fls. 194).

É o RELATÓRIO.

2.- Com razão as agravantes, respeitado o entendimento de fls. 98.

Com efeito.

Pese a tentativa de limitar, coletivamente, o percentual de retenção das prestações quitadas pelos compromissários-adquirentes em caso de rescisão da avença, é certo que a matéria não possibilita equacionamento coletivo, como determinado pela r. decisão recorrida.

O percentual de retenção é atrelado ao caso concreto. Seu percentual é estabelecido tomando em consideração a demonstração de prejuízos pelas empreendedoras e a quantidade de prestações quitadas.

Nesse cenário, fixar o percentual poderá ocasionar, em alguns casos,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prejuízos aos próprios consumidores, porquanto viável, em tese, a demonstração de que 10% do quanto se pagou revela-se excessivo, havendo julgados que limitaram a retenção a 8% das parcelas quitadas (**Apelação Cível nº 9000015-80.2012.8.26.0554, de minha Relatoria**). De igual de modo, é possível, também em tese, a demonstração de que o percentual não compõe o prejuízo da empreendedora, tanto assim que já autorizada por esta Turma Julgadora a retenção de 50% das parcelas quitadas pelos adquirentes (**Apelação Cível nº 9115453-80.2006.8.26.0000, de minha Relatoria**).

Em síntese, inviável a disciplina coletiva para uma questão individual, patrimonial e que deve ser debatida por cada interessado, sopesadas as particularidades de cada contrato.

DÁ-SE PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.

Donegá Morandini
Relator