

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009920-39.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Guilherme Pastro Vidal**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S.a.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Guilherme Pastro Vidal** ajuizou ação declaratória de rescisão de contrato com pedido de restituição contra **MRV Engenharia e Participações S/A** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de promessa de venda e compra com a ré pelo valor de R\$ 115.000,00, dos quais já pagou R\$ 2.597,59. No entanto, por questões particulares, ele não deseja mais levar o contrato adiante, motivo pelo qual a ré deve restituir parte do preço pago, descontada a proporção de 10% para a cobertura de gastos iniciais com publicidade e outras despesas. Disse que o contrato previa uma multa de 8% sobre o valor total do contrato, a qual é abusiva de acordo com as regras do Código de Defesa do Consumidor. Postulou a declaração de rescisão do contrato, o reconhecimento da abusividade da cláusula contratual mencionada, além da condenação da ré a lhe restituir R\$ 2.337,84. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Argumentou que o autor é litigante de má-fé, pois omitiu na petição inicial que o contrato já foi rescindido e ele inclusive recebeu R\$ 1.296,39 em razão dessa extinção prematura do vínculo contratual. Afirmou que o contrato previa um percentual de retenção de 8% do valor do contrato, a título de multa em caso de rescisão antecipada, além de 1% por mês, em caso de ocupação. Sustentou a inexistência de abusividade e a necessidade de respeito ao quanto convencionado pelas partes (*pact sunt servanda*). Por isso, é impossível acolher o pleito de restituição. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos apresentados bastam para a pronta solução do litígio.

No que diz respeito aos contratos de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações, como é o caso dos autos, são nulas as cláusulas que determinam a retenção integral das prestações pagas, conforme artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor.

Note-se, ao ensejo, que o contrato firmado entre as partes, não apresenta nenhuma cláusula nesse sentido. Ao contrário, estabelece a retenção de 8% (oito por cento) do valor total do contrato como forma de custear os serviços administrativos e promoção de venda, além de 1% do valor atualizado do contrato por mês, a título de fruição, quando houver (cláusula sétima – fls. 22/23).

Em relação ao percentual fixado, afigura-se abusivo o quanto pactuado, sendo nulas tais cláusulas, por força do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, assim já se decidiu: *PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Extinção do contrato - Comprador inadimplente - A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando à construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato - Essa quantia a ficar retida varia de caso para caso; ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador - Precedente - Recurso conhecido e*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*provido em parte.* (REsp 476.775/MG, Relator o Ministro **Ruy Rosado de Aguiar**, 4ª T., STJ, julgado em 04/08/2003).

Deve-se lembrar, também, que o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme súmula 1, pacificou o seguinte entendimento: *O compromissário 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*

O autor pagou à ré R\$ 2.597,59 (extrato de fl. 50) e postulou, nesta demanda, que fosse retido apenas 10% do total pago para custeio de gastos administrativos da fornecedora.

Considerando a teleologia fixada pela jurisprudência para retenção de parte do preço pago pelo consumidor, no caso dos autos, a retenção de 20% (vinte por cento) daquilo que foi desembolsado pela parte autora está adequado para ressarcir eventuais despesas da vendedora que, doravante, em razão da reposição das partes ao *status quo ante*, poderá comercializar o imóvel objeto do contrato. A restituição dos 80% (oitenta por cento) pagos pela autora, deverá ocorrer de uma só vez, nos termos da súmula 2 do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

Deve-se observar, no entanto, que o autor já recebeu R\$ 1.226,39 da ré quando da comunicação da intenção de rescindir o contrato (fl. 52). Este fato é incontroverso, pois o autor não o negou na réplica. Ainda, apesar de valor diverso informado na contestação (R\$ 1.296,39), o valor inscrito no comprovante de transferência bancária apresentado é menor, correspondente àquele acima indicado. Dessa forma, resta apenas a restituição de R\$ 851,68 ao autor para se atender ao percentual de retenção fixado por esta sentença.

A correção monetária, incidente sobre o percentual a ser devolvido ao adquirente, incidirá pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir da data da primeira restituição (29.10.2015). Já os juros moratórios, de 1% ao mês, terão por termo inicial a data do trânsito em julgado, pois é a partir daí que se constituirá a obrigação em relação à vendedora ré.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por fim, é caso de impor ao autor as penas da litigância de má-fé. Isso porque, ele deduziu pretensão contra fato incontroverso (CPC, art. 80, inc. I), pois omitiu na petição inicial que já havia recebido uma parte da restituição em virtude da rescisão do contrato firmado com a ré. Esse valor foi recebido pelo autor em 29.10.2015 (fl. 52) e ele ajuizou esta demanda em 21.09.2017, ou seja, quase dois anos depois, sem ter tecido uma palavra sequer sobre este relevante fato na petição inicial.

É certo, por outro lado, que ele teria todo direito de demandar contra a ré para obter uma restituição maior, porém seria imprescindível que ele ressalvasse o recebimento extrajudicial de determinada quantia, o que teria consequências para se compor o real valor da restituição.

Assim não agindo, e deixando de controverter o recebimento deste valor na réplica, é mais do que clara a conduta apta a caracterizar litigância de má-fé, impondo-se a devida sanção. Esta será arbitrada no equivalente a 5% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 81, *caput*, do Código de Processo Civil. O benefício da gratuidade não isenta o autor do pagamento da multa ora fixada, conforme redação expressa do artigo 98, § 4º, do mesmo diploma legal.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para declarar a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir ao autor R\$ 851,68 (oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos), com correção monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do dia 29.10.2015, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a contar do trânsito em julgado. Por consequência, julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, arbitro os honorários por equidade em R\$ 1.000,00, os quais deverão ser pagos pelo autor e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pela ré ao advogado da parte contrária, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Ainda, condeno o autor ao pagamento de multa por litigância de má-fé, arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o artigo 81, *caput*, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 06 de março de 2018.

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