



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009918-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Andresa Priscila da Cruz**
 Requerido: **Mrv Mrl Lxxvii Incorporações Spe Ltda**

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

Vistos.

Andressa Priscila da Cruz ajuizou ação de rescisão contratual e restituição de quantias pagas contra **MRV MRL LXXVII Incorporações SPE Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato com a ré para aquisição de um imóvel cujo preço total era de R\$ 132.000,00, dos quais ela pagou R\$ 1.875,16 quando então expressou seu desejo de rescindir a avença. Entretanto, a ré pretende receber uma multa no valor de 8% do valor do contrato para cobrir as despesas iniciais de publicidade e comercialização, o que é abusivo. Discorreu sobre a aplicação as regras do Código de Defesa do Consumidor e da necessidade de reconhecimento da abusividade de referida cláusula, sendo de rigor que seja reconhecido o direito da ré de reter apenas 10% do valor efetivamente pago pela autora, restituindo-se o restante. Postulou, assim, a concessão da tutela de urgência, a fim de que a ré se abstenha de cobrar as parcelas vincendas durante o curso da presente demanda, bem como não inclua o nome da autora nos cadastros de inadimplentes, acolhendo-se o pedido, para que seja retido apenas 10% do preço pago, restituindo-se o restante. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Argumentou que a autora realizou apenas o pagamento do sinal previsto no contrato e este ainda previa a retenção de 8% do valor integral em caso de rescisão unilateral, superior ao quanto desembolsado pela autora, motivo pelo qual ela não faz jus a nenhuma restituição. Sustentou que a cláusula sétima, que regula a hipótese de rescisão contratual é expressa ao prever a retenção como direito da ré, de modo que não há que se falar em abusividade ou nulidade de referida avença. Alegou que o contrato se traduz em ato jurídico perfeito, não pode ser alterado neste momento e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

não há abusividade na adesão, até porque a intenção de extinguir o vínculo partiu da autora e por isso os valores devem ser retidos. Por isso, postulou pelo decreto de improcedência do pedido. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 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 – fl. 27).

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 a 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,*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*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 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.*

A autora pagou apenas o valor dado a título de sinal, qual seja, R\$ 1.875,16 (item 4.1.1 – fl. 17 e extrato de fls. 81/83). Este valor, por se traduzir em arras confirmatórias, deve ser computado para fins de base de cálculo da retenção, pois integra o preço total pago pela consumidora, não se admitindo sua perda total em favor da vendedora (STJ, AgRg no AREsp 208.692/ES, Rel. Min. **Antonio Carlos Ferreira**, j. 18/09/2014, DJe 22/10/2014; AgRg no REsp 1394048/PB, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, j. 01/12/2015, DJe 09/12/2015).

Considerando a teleologia fixada pela jurisprudência para retenção de parte do preço pago pelo consumidor, no caso dos autos, a retenção de 30% (trinta 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 70% (setenta por cento) pagos pela autora, deverá ocorrer de uma só vez, nos termos da súmula 2 do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

A correção monetária, incidente sobre o percentual a ser devolvido à autora, incidirá pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir de cada desembolso. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vendedora ré.

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 à autora 70% (setenta por cento) do valor efetivamente pago, com correção monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir de cada desembolso, 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.**

Concedo ainda em parte a tutela provisória de urgência, a fim de impor à ré a obrigação de não fazer, consubstanciada na abstenção de cobrar da autora as parcelas em aberto relativas ao contrato mencionado na petição inicial, bem como de promover a inscrição de seu nome nos cadastros de proteção ao crédito, sob pena de incidência de multa no valor de R\$ 500,00, incidente sobre cada cobrança ou inscrição, limitada ao teto de R\$ 5.000,00.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da autora, no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da condenação e condeno a autora a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 500,00 (quinhentos mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, todos do mesmo diploma legal, em razão da gratuidade de justiça.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

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