



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
7ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP
02736-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Alden 2 Investimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c devolução de valores pagos proposta por [REDACTED] contra **ALDEN 2 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Alega a parte autora, em resumo, que se tornou compromissária compradora do imóvel designado por apartamento A021 – Torre A - Residencial, do “Helbor My Square” e respectiva vaga de garagem, pelo valor de R\$ 674.063,63. Afirma que até o momento, efetuou o pagamento de R\$ 149.672,78. Aduz que em razão de dificuldades financeiras, não possui mais o interesse em manter o contrato ativo. Argumenta que a cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de rescisão contratual é abusiva. Pugnou pela procedência objetivando a declaração de rescisão contratual com devolução dos valores pagos a título do preço devidamente corrigidos, no importe de 80%.

Com a inicial (fls. 01/31 e 150), vieram os documentos de fls. 32/146 e 151/177.

Deferida a gratuidade processual e concedida em parte a tutela antecipada (fls. 178/179).

Devidamente citada (fls. 183), a parte ré apresentou contestação (fls. 184/204), alegando, em resumo, que as partes pactuaram livremente o contrato. Defendeu a aplicabilidade da Lei 13.786/2018. Ressaltou que o contrato firmado entre as partes dispõe de cláusula que estabelece o patamar de retenção, quais sejam, a cláusula 13.3.2 e 16.3 "b", no importe de 50% dos valores pagos. Aduz que a parte autora efetuou o pagamento do valor de R\$ 149.672,78, bem como que deve ser restituído o montante de R\$ 74.836,39. Impugnou a gratuidade processual concedida aos autores. Ao final, pugnou pela improcedência do pedido inicial para que a devolução do preço obedeça as estipulações contratuais. Juntou documentos (fls. 218/313).

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
7ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP
02736-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Houve réplica (fls. 319/334).

Instadas a especificarem provas (fls. 335), as partes se manifestaram (fls. 338 e 339).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Prescinde o feito de dilação probatória comportando seu julgamento antecipado, conforme o disposto no art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, com relação à impugnação da gratuidade processual deferida à parte autora, com efeito, a impugnante não trouxe aos autos qualquer prova no sentido de que os impugnados efetivamente têm condição de arcar com as custas processuais sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família. Assim, permanece íntegra a presunção de miserabilidade declarada nos autos.

A ação é procedente em parte.

Trata-se de ação fundada em contrato de venda e compra de unidade, em que se visa a sua rescisão e devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos.

Consigno que a rescisão contratual foi causada por desistência da parte autora, motivada por dificuldades financeiras que inviabilizaram o prosseguimento do negócio (fls. 05). Não se vislumbra, portanto, que a parte ré tenha logrado com culpa pela extinção da relação jurídica.

Com efeito, a rescisão do contrato é direito inquestionável do comprador, que, ainda que inadimplente, faz jus à devolução da quantia paga pelo negócio.

Assim, superada a questão a respeito da rescisão, necessária a verificação do *quantum* a ser restituído, uma vez que a parte requerida insurge-se contra o montante pleiteado, ao argumento de que, como a rescisão se deu por iniciativa do comprador, devem ser aplicadas as cláusulas 13.3.2 e 16.3 "b" da contratação firmado entre as partes (fls. 187/188), que prevê a retenção de 50% do valor total pago.

A pretensão da parte autora deve ser regida pela Lei nº 13.786/18 porque o contrato foi firmado em momento posterior à sua entrada em vigor, em 05/03/2020 (fls. 270).

Anote-se que o artigo 32-A, da Lei 6766/79 limita o desconto a 10% do valor do contrato, ou seja, é o teto da retenção permitida pelo vendedor.

A retenção de parte do valor pago reputa-se razoável, porque visa indenizar a ré pelas perdas e danos decorrentes da rescisão por iniciativa da compradora, consideradas as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
7ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP
02736-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

despesas administrativas, tais como publicidade, comercialização, tributos e outras atinentes ao empreendimento (despesas operacionais).

Contudo, o integral acolhimento da resistência manifestada em contestação não é possível.

A pretensão da parte ré é abusiva e manifestamente contrária ao ordenamento jurídico, em especial à boa-fé objetiva e ao princípio que veda o enriquecimento sem causa. A se permitir a mera devolução nos termos contidos no contrato, conforme argumentado em contestação, a parte autora estaria sendo lesada em seus direitos. Além de colocá-la em desvantagem exagerada, é visivelmente incompatível com a boa fé e a equidade. Neste particular, a autonomia da vontade em que se funda a liberdade de contratar, embora já tivesse sido mitigada por leis anteriores, tem que ser examinada em face de outros princípios adotados pelo ordenamento jurídico, entre os quais avultam o do controle judicial das cláusulas contratuais gerais.

A lei vela pelo equilíbrio contratual, impondo normas imperativas que garantam a expectativa legítima dos contratantes frente ao contrato celebrado. Nesta nova realidade, a equidade contratual deve ser observada.

Cuida-se na espécie de contrato de adesão, sujeito à disciplina do Código de Defesa do Consumidor que possibilita a intervenção judicial da cláusula penal do contrato, a fim de adequá-la à situação fática e evitar enriquecimento ilícito de uma das partes.

No caso em questão, no concerne à cláusula penal de retenção das quantias pagas, a rigor do disposto no art. 51, IV, do CDC, tem-se por ofensiva ao equilíbrio contratual, além de nula qualquer cláusula que importe em desvantagem exagerada ao consumidor e enriquecimento ilícito da outra parte.

O Código de Defesa do Consumidor autoriza a rescisão contratual desde que seja procedida a devolução dos valores pagos, considerando-se abusiva e, portanto, nula, toda e qualquer cláusula em sentido contrário.

Fixada a premissa, verifica-se que a pretensão da parte requerida é abusiva. Nesse contexto, declaro nulas as cláusulas contratuais que dispõem sobre as cláusulas penais e sobre a forma da devolução das quantias pagas em caso de rescisão do contrato, por constar flagrante abusividade em seus conteúdos.

Não convém afirmar que o empreendimento não tenha tido nenhum encargo, motivo pelo qual, torna-se de rigor a devolução de 80% do montante pago a título do preço pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
7ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP
02736-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parte requerente, percentual este que se mostra razoável para cobrir os gastos administrativos.

Nesse sentido, a jurisprudência:

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES - RESCISÃO POR CULPA DOS ADQUIRENTES - APLICAÇÃO DA LEI 13.786/18 QUE NÃO EXCLUI A POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR ÀS CLÁUSULAS CONTRATUAIS, EM CASO DE ABUSIVIDADE EXCESSIVA – MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PARA 20% SOBRE O TOTAL PAGO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002049-42.2023.8.26.0664; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024)

O valor pago pelos autores, a título do preço, restou incontroverso (R\$ 149.672,78).

O percentual de restituição fixado em 80% da quantia paga, é o que se coaduna com a predominante jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Os débitos de IPTU e taxa de manutenção da associação ou loteamento, devidos depois da transferência contratual da posse, e encargos da mora relativos a prestações pagas em atraso, deverão ser deduzidos.

As prestações deverão ser corrigidas monetariamente, desde cada desembolso e devolvidas em única prestação a teor do que determina a Súmula n. 2, editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado por [REDACTED] contra **ALDEN 2 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes, descrito na inicial e, ainda, condenar a parte ré a restituir os valores pagos pela parte autora, a título do preço (R\$ 149.672,78), ressalvada a retenção de 20% pela parte ré do total apurado, a título de despesas administrativas. Os débitos de IPTU e taxa de manutenção da associação ou loteamento, devidos depois da transferência contratual da posse, e encargos da mora relativos a prestações pagas em atraso, deverão ser deduzidos, desde a posse do terreno até a presente data.

As prestações deverão ser corrigidas monetariamente, desde cada desembolso,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó
7ª VARA CÍVEL
RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP
02736-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

e devolvidas em uma única prestação a teor do que determina a Súmula n. 2 editada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Confirmo a decisão judicial de fls. 178/179.

Pela sucumbência, condeno a ré a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Em consequência, **julgo extinto** o processo, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

P.I.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2024.

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