



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL X - IPIRANGA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003969-83.2017.8.26.0010**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Amplitude Incorporadora e Construtora Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luis Fernando Cirillo**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação em face de AMPLITUDE INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., aduzindo, em suma, que: em 21 de maio de 2012 as partes firmaram Contrato de Promessa de Compra e Venda tendo como objeto a unidade 102 do Residencial Moutonnée – Edifício Saut, com prazo de entrega previsto para abril de 2016; em decorrência de dificuldades financeiras, não foi possível o cumprimento das obrigações assumidas; tentou realizar o distrato de forma amigável, o que não foi possível ante a postura da ré, que pretendia a retenção de 50% dos valores pagos pela autora, sendo a restituição do valor restante realizada de forma parcelada; afigura-se justa a rescisão contratual mediante restituição de ao menos 90% do montante pago à ré, sendo a retenção de 10% correspondente a cláusula penal. Pelo exposto, requereu a autora seja a ação julgada procedente, declarando-se rescindido o contrato firmado entre as partes e condenando-se a ré à devolução, em parcela única, de 90% dos valores desembolsados, devidamente atualizados. A inicial veio acompanhada de documentos.

A p. 94 foi determinada a emenda à inicial para correta composição do polo ativo da demanda, uma vez que são duas as adquirentes no contrato que se pretende rescindir.

A pp. 105/106 a autora noticiou que adquiriu de Rosemary Maria da Silveira a outra metade ideal do imóvel, com o que assumiu todos e direitos e obrigações referentes ao contrato cuja rescisão pretende na presente demanda, conforme documento acostado aos autos.

Citada, a requerida apresentou contestação, por meio da qual requereu a improcedência da demanda.

Houve réplica.

É o relatório.

Segue a fundamentação.

A ação é parcialmente procedente.

Com efeito, a parte contratante que desiste da avença, como é o caso da autora, deve sofrer penalidade, consistente na dedução dos valores a serem devolvidos para restituição das partes ao estado anterior à avença. Mormente porque se trata de relação de consumo, cabe a interferência judicial para o ajustamento dessa penalidade a fim de que ela não resulte excessivamente onerosa ao consumidor, como se dá no caso dos autos, em que se afigura excessiva a retenção, pela requerida, de 50% do montante pago pela autora. A redução da dedução em favor da vendedora para 20% dos valores pagos pela compradora afigura-se, neste contexto,


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL X - IPIRANGA**
**1ª VARA CÍVEL**
**RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

suficiente para penalizar de maneira equitativa o consumidor desistente, para que não haja o risco de haver perda integral do valor pago e sanção desproporcional, sendo certo que tal retenção serve como compensação à parte que não deu causa à rescisão.

A restituição dos valores à autora deve ser feita em parcela única, de acordo com a Súmula 2 do Eg. TJSP, que assim dispõe: “A devolução de 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”.

ISTO POSTO, julgo parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato objeto da lide e determinar à requerida que restitua à autora, em parcela única, oitenta por cento dos valores pagos, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir dos respectivos desembolsos e juros de mora de um por cento ao mês a partir da citação. Em decorrência da sucumbência mínima da autora, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de dez por cento do valor atualizado da condenação em favor dos advogados da autora.

Int.

São Paulo, 22 de novembro de 2017.

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