

TJ-SP determina devolução de 75% das parcelas de contrato extinto

16/03/2022

A rescisão do contrato de compra e venda pelo compromissário-comprador justifica a perda de entre 10% e 25% do valor pago. Assim, a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em um caso de extinção de contrato de imóvel, determinou a restituição de 75% das parcelas pagas pelos compradores, com retenção de 25% pela vendedora.

Reprodução



Contrato imobiliário não foi concluído e vendedora reteve 2/3 das parcelas pagas^{Reprodução}

A incorporadora imobiliária que é dona do imóvel deverá pagar a quantia em parcela única, com correção e abatimento de valores que já tenham sido devolvidos.

O contrato não foi concluído devido às dificuldades financeiras para o pagamento das parcelas. A incorporadora, então, reteve cerca de dois terços dos valores pagos.

Os quatro compradores pediam que pelo menos 80% do montante fosse devolvido, mas o juízo de primeira instância garantiu a restituição de 75%. A ré recorreu.

No TJ-SP, a desembargadora-relatora Lígia Araújo Bisogni ressaltou que os autores "não firmaram qualquer declaração de que davam plena, rasa, geral, irrevogável e irretroatável quitação". Ou seja, como condição para a rescisão, eles tiveram de aceitar os valores impostos pela imobiliária.

Para a magistrada, o percentual de 25% de retenção determinado pela sentença seria "suficiente para compensar custos operacionais e eventuais outros prejuízos oriundos do desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes". Segundo ela, a restituição em percentual não razoável ao caso concreto seria abusiva e colocaria os consumidores em desvantagem exagerada.

Por fim, Bisogni lembrou que os autores sequer tiveram a posse do imóvel e, portanto, não poderiam ser responsabilizados por despesas como condomínio, IPTU ou outros tributos.

Atuou no caso o advogado **Paulo Roberto Athie Piccelli**, do escritório Paulo Piccelli Advogados Associados.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
1068005-19.2021.8.26.0100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-mar-16/tj-sp-determina-devolucao-75-parcelas-contrato-extinto/>