



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de São Carlos**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013407-17.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Gustavo Cavalcanti de Albuquerque Lemmi e outro**  
 Requerido: **Rio Verde SPE Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado com a ré instrumento particular de compra e venda de imóvel, realizando diversos pagamentos em função da avença.

Alegaram ainda que tendo em vista o atraso no início das obras do empreendimento e por razões particulares entraram em contato com a ré solicitando o distrato do negócio, mas a pendência não se resolveu.

A preliminar de ilegitimidade *ad causam* arguida pela ré em contestação não prospera porque a ação em verdade foi aforada contra ela (**RIO VERDE ALMERIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**) e não contra **RIO VERDE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, como se vê a fl. 02.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

No mérito, sustentam os autores que houve atraso no início das obras do imóvel em apreço, bem como que por razões particulares optaram pela rescisão do contrato trazido à colação.

Quanto ao primeiro aspecto, reputo-o insuficiente a levar ao desfazimento da transação.

Ainda que os documentos de fls. 151/157 indiquem efetivo atraso nas obras do empreendimento, o prazo para a respectiva entrega (31/12/2018 – cláusula 8 do quadro resumo, fl. 53, com tolerância de mais cento e oitenta dias – cláusula 8.1 do contrato – fl. 37) permanece distante, o que leva à certeza de que não se pode cogitar por ora de descumprimento de obrigação a cargo da ré que lastreasse a medida postulada pelos autores.

Em consequência, a espécie deverá ser compreendida à luz da iniciativa dos autores em ver rescindido o contrato aludido.

Tal alternativa é viável e impõe o retorno das partes ao *status quo ante*.

Significa dizer que é de rigor a restituição do montante pago à ré, permitindo-lhe a retenção de parte para ressarcir-se dos prejuízos que suportou e para manter o equilíbrio entre os litigantes, de um lado, bem como para evitar o enriquecimento sem causa, de outro.

É o que preconiza a jurisprudência:

*“(...) em havendo rescisão do compromisso de compra e venda, o desfazimento da relação contratual implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas, reservada uma parte, que fica deduzida, em favor da alienante, para ressarcir-se de despesas administrativas, sendo desnecessário que tal devolução conste nem do pedido exordial (quando o autor é o vendedor), nem da contestação (quando o autor é o comprador), por inerente à natureza da lide” (REsp 500038 / SP Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR).*

Sobre o tema, aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consolidou sua posição por meio das seguintes súmulas:

*“Súmula 1: 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.”*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

*“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.*

Resta definir o valor de retenção em favor da ré.

Como não o imóvel não foi concluído, por óbvio poderá ser objeto de futura alienação.

Bem por isso, a retenção no importe de 10% do que foi pago à ré transparece razoável, sendo tal critério adotado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Restituição das partes ao estado anterior. Fixação do percentual de retenção em 10% dos valores pagos, como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio. Recurso provido.”* (Apelação nº 1023513-15.2016.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE**, j. 28/08/2017).

No mesmo sentido: Apelação Cível nº. 1123235-56.2015.8.26.0100, Des. Rel. **J.B. PAULA LIMA**, j. 20/02/2018; Apelação nº 1007526-18.2017.8.26.0224, rel. Des. **PENNA MACHADO**, j. 02/05/2018; Apelação nº 1002779-68.2016.8.26.0609, rel. Des. **ALEXANDRE MARCONDES**, j. 26/04/2018; Apelação nº 1013039-29.2016.8.26.0344, rel. Des. **J.L. MÔNACO DA SILVA**, j. 12/04/2018; Apelação nº 1056829-87.2014.8.26.0100, Rel. Des. **DONEGÁ MORANDINI**, j. 09/02/2018.

Ressalto, por oportuno, que não se concebe a retenção das arras na forma defendida pela ré, porquanto consoante já definido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça *“compreendem-se no percentual a ser devolvido ao promitente comprador todos valores pagos à construtora, inclusive as arras”* (REsp. 355.818/MG, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 22/04/2003 - grifei).

No que atina ao desconto de 1% ao mês do valor atualizado do imóvel "enquanto perdurar a indisponibilidade" do apartamento (fl. 95, quarto parágrafo), não extraio fundamento a tanto da cláusula 6.5.1 do contrato, invocada pela ré (fl. 35), enquanto sendo incontroverso que o imóvel não está disponível para ser habitado não se cogita de indenização alguma como aventado a fl. 95, quinto parágrafo.

A conjugação desses elementos conduz ao acolhimento da pretensão deduzida, proclamando-se a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenando-se a ré a devolver aos autores 90% do que deles receberam.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Para fins de fixação precisa desse montante, registro que a petição de fls. 166/167 está desacompanhada de qualquer planilha e, como se não bastasse, fica claro que para a definição do que foi lá apontado se computaram juros de mora de 1% ao mês.

Todavia, na esteira de entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça, e como propugnado pela ré, *“na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, o termo inicial dos juros moratórios é a data do trânsito em julgado, pois inexistente mora anterior da parte ré/vendedora”* (AgRg no REsp 1342255/SP, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 11/03/2016).

Nesse contexto, entendo preferível partir do parâmetro de R\$ 20.587,81, indicado como o total dos pagamentos feitos pelos autores (fl. 03, primeiro parágrafo) e assim igualmente reconhecido pela ré (fl. 97, penúltimo parágrafo).

A devolução a cargo da ré corresponderá, portanto, a R\$ 18.529,02 (R\$ 20.587,81 – 10%) e sobre essa importância incidirão correção monetária, desde os desembolsos das somas que a compuseram, e juros de mora, a partir do trânsito em julgado da presente.

Por fim, é necessário ter em mente que se está diante de matéria de ordem pública e que incidem à hipótese as regras protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor, destinadas justamente a recompor o equilíbrio frente a maior vulnerabilidade do consumidor no momento da contratação.

Isso, inclusive, está em harmonia com as ideias de segurança jurídica e de função social dos contratos, princípios que reforçam as posições ora expendidas.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 18.529,02, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados do trânsito em julgado da presente.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intuem-se.

São Carlos, 04 de maio de 2018.

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