



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007605-39.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **José Milton Ligabô**
 Requerido: **Incorporadora Jardim Santa Luzia S/C Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

JOSÉ MILTON LIGABÔ ajuizou ação (nominada de) **PRETENSÃO PROCESSUAL DECLARATÓRIA E CONDENATÓRIA** contra **INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA.**, alegando, em resumo, que firmou instrumento particular de compra e venda, do lote 0445, da quadra P, do loteamento nominado "Residencial Santa Luzia". Argumenta que, em razão dos reajustes aplicados e da difícil situação financeira que se encontra, não tem condições de continuar arcando com os pagamentos do parcelamento contratado. Invocando disposições do Código de Defesa do Consumidor, pleiteia a rescisão do contrato e a restituição entre 90% e 80% dos valores pagos.

A acionada apresentou contestação rebatendo a postulação inicial, arguindo, preliminarmente, falta de interesse de agir. Impugnou o *quantum* pretendido pelo autor, destacando a necessidade de observância das disposições contratuais sobre os valores a serem restituídos, na hipótese de rescisão.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Trata-se de ação em que o autor postula a rescisão de contrato firmado para a compra de imóvel e a devolução de valores pagos.

A defesa processual apresentada pela acionada, da *falta de interesse* de agir, não prospera. Neste sentido, como bem esclarecem Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery: *“Trata-se do interesse processual, condição da ação, e não do interesse de direito material, que respeita ao mérito. (Arruda Alvim, Trat., I, 323). O interesse processual se consubstancia na necessidade de o autor vir a juízo e na utilidade que o provimento jurisdicional poderá lhe proporcionar.” (in Código de Processo Civil Comentado e legislação processual civil extravagante em vigor; 2002, 6ª ed., São Paulo, RT, P. 256, nota 6 ao art. 3º).* No caso em apreço, o simples fato de o autor estar inadimplente quanto ao pagamento das parcelas do contrato não é óbice à propositura da presente ação, nos termos da Súmula ° 1, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, adiante transcrita.

Assim, rejeito a defesa processual apresentada pela requerida.

No mérito, o pedido inicial deve ser acolhido, estabelecendo-se a rescisão e a obrigação de restituição de valores, no patamar pretendido pelo autor.

É a rescisão imotivada, prevista na Súmula ° 1, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a qual dispõe:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

"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".

Por isso, não prospera a resistência da requerida.

Quanto aos valores, relembre-se que a regra do artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor veda a *"perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"* e que o entendimento jurisprudencial prevalente, com algumas variações, acena para o patamar de 80% dos valores pagos para a pretendida retenção.

Em sua peça inicial, o autor pleiteia retenção entre 90% e 80%. A acionada, em sua defesa, pleiteia retenção maior. Forçoso reconhecer, contudo, que a rigorosa observância das disposições contratuais, principalmente com retenção integral do sinal, considerado o valor do lote, ganharia contornos de abusividade, e não pode, portanto, prevalecer.

Tem prevalecido neste juízo, contudo, como mencionado, em conformidade com o entendimento jurisprudencial, que o abatimento há de ser de 20% dos valores pagos, percentual que coloca as partes em equilíbrio.

Pondere-se que percentual inferior a esse poderia incentivar indesejável irreflexão dos compradores na assunção desses negócios jurídicos.

Não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos à título de sinal, vez que tal verba, por sua natureza confirmatória da avença, deve ser considerada como pagamento inicial e parte de execução do contratado. Não se trata, portanto, de arras penitenciais.

Nesse sentido estabeleceu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias" (Decisão Monocrática, no Agravo em Recurso Especial 920.371, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Dje 08.06.2016).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na mesma diretriz, apontando que as arras penitenciais hão de vir estabelecidas de modo expresse, é a decisão monocrática proferida no Recurso Especial 1.156.268, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão (DJe 30.09.2014).

Já os gastos cartorários para rescisão, PIS, COFINS e Imposto de renda, são próprios da atividade da incorporadora imobiliária, de modo que são despesas administrativas já abrangidas pelo percentual de retenção de 20% dos valores pagos.

Registre-se que eventual gasto com IPTU e despesas de associação de moradores do imóvel, vencidos durante a vigência do contrato, poderá ser deduzido. Acrescente-se, contudo, que não há fundamento para o reconhecimento da rescisão com efeitos retroativos, pois esta decorre do trânsito em julgado da sentença judicial que reconhece o desfazimento da avença, não de ato unilateral do comprador.

Em suma, deve ser acolhido o pedido inicial de rescisão do contrato, com a necessária glosa quanto aos valores a serem restituídos.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **JOSÉ MILTON LIGABÔ** contra **INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA** acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes. **Condeno** a acionada a restituir, em favor do comprador, 80% dos valores pagos, nos termos da fundamentação, com correção monetária, pela Tabela Oficial do TJSP, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação, e com os abatimentos mencionados. Com o trânsito em julgado, a restituição dos valores, ora estabelecida em favor do autor, far-se-á em parcela única, na forma prevista nos artigos 523 ou 526, do Código de Processo Civil, e a retomada da posse do imóvel ao alvedrio das partes. Reputando mínima a sucumbência do autor, responderá a acionada pelo reembolso das custas despendidas e pelos honorários fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

Araraquara, 10 de outubro de 2018.

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