

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

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000524-39.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Felipe Nunes Ferreira**
 Requerido: **Cal Participações e Administração Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

FELIPE NUNES FERREIRA ajuizou a presente ação de resolução contratual c.c. restituição de valores contra **CAL PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, alegando, em síntese, ter adquirido da ré o lote descrito na inicial, mas pretende a resolução do contrato, e a restituição de parte dos valores que adimpliu, concordando com a retenção do percentual de dez por cento pela ré. Afirma que a ré não aceita operar a rescisão sem aplicar ilegais retenções financeiras previstas no contrato, no importe de 30% da integralidade dos valores pagos. Em razão disso, requer a concessão da tutela de urgência e, ao final, a procedência da ação para fins de declaração das cláusulas abusivas e a rescisão do contrato, com condenação da ré na restituição de noventa por cento dos valores pagos. Com a inicial, vieram os documentos (fls. 20/46).

A tutela de urgência foi deferida em parte, suspendendo-se a exigibilidade do preço e sua cobrança (fls. 47/49).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação a fls. 55/79, na qual sustenta, em linhas gerais, acerca da licitude do contrato firmado, afirmando que as parcelas são compatíveis com o imóvel comprado, pugnando pela aplicação do princípio da *pacta sunt servanda*, o qual estabelece a força dos contratos entre as partes. Impugna o pedido de restituição de valores que abrangem a comissão de corretagem e gastos próprios da administração. Requer a improcedência da ação.

Réplica a fls. 90/108.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Possível o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ação é parcialmente procedente.

Primeiramente, ressalta-se que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ("CDC"), decorre do enquadramento da relação jurídica em tela no contexto consumerista, onde o autor se mostra consumidor, uma vez que adquiriu o imóvel como destinatário final (art. 2.º do CDC) e a requerida como fornecedora, pois realiza a atividade de venda de imóveis com profissionalismo e intuito de lucro (art. 3.º do CDC). Logo, evidente a relação de consumo entre as partes, devendo a presente ação ser analisada à luz do CDC.

Para o deslinde da causa, deve-se observar o disposto no art. 53 da Lei 8.078/90:

"No caso, todavia, de venda de móveis ou imóveis, mediante pagamento de prestações, parece-nos que, em face do veto presidencial ao § 1.º, deste artigo, deve prevalecer a solução que mais se coaduna com os princípios que informa nosso Direito. A nosso ver, seria a seguinte: impõe-se, de qualquer forma, ao fornecedor o dever de devolver as parcelas já pagas pelo consumidor inadimplente, pena de enriquecimento ilícito daquele primeiro. Todavia, dessa restituição, poderão ser descontados as perdas e danos a que o consumidor tiver dado causa." (Código do Consumidor Comentado, Arruda Alvim e outros, RT, 2.ª ed. P. 261/262).

Este o caso dos autos. Houve a compra e posterior desistência. Após a celebração do contrato de promessa de compra e venda do lote, e o dispêndio pelo interessado do sinal e de algumas parcelas do preço, a aquisição não restou concluída devido à desistência por parte do adquirente. A legislação que confere proteção ao público consumidor, permite a conclusão de que, em casos como o presente, deve o contrato ser rescindido com a imposição, ao vendedor, da obrigação de devolver o que recebeu, abatendo-se eventuais custos havidos com a operação de venda, se devidamente demonstrados ou, ao menos previstos e discriminados no contrato.

O Código de Defesa do Consumidor aumenta o campo de proteção e impõe, de forma clara, novas formas de amparo aos que se submetem a contratos como o que embasa a presente discussão. Deste modo, são inequívocas tanto a rescisão do contrato em razão da desistência do comprador, como a condenação da vendedora à devolução dos valores pagos.

Ocorre que, rescindido o contrato, a ré terá o imóvel à sua disposição para nova venda. Prejuízo não existirá em seu desfavor. Além disso, a retenção do sinal e comissão de corretagem, como quer a contestante, implica em violação do dispositivo previsto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que pelo princípio da especialidade se aplica à hipótese dos autos, pois inegável a caracterização do negócio como relação de consumo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

E, no que se refere ao caso dos autos, o E. TJSP fixou, com a edição da Súmula nº 1, entendimento de que “[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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

Assim, mostra-se razoável a adoção do percentual de 10% do valor desembolsado pelo consumidor a título de retenção pela requerida. Até porque, eventual retenção superior a este montante mostra-se excessiva e configura enriquecimento sem causa da mesma, sobretudo porque a unidade imobiliária será comercializada novamente para terceiros. Nesse sentido:

“*Agravo Regimental. Interposição contra decisão monocrática que deu parcial provimento ao recurso de apelação para declarar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, condenando a ré à restituição dos valores pagos a título de taxas de intermediação e das parcelas pagas, autorizada a retenção de 10% para pagamento de despesas com propaganda e administração. Agravo regimental não provido.*” (Relator(a): Carlos Alberto de Salles; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3.ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/04/2015; Data de registro: 06/04/2015).

“*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse Rescisão do contrato por inadimplemento da promitente compradora Vendedora que não é obrigada a aceitar a proposta de parcelamento da dívida - Direito da compradora à restituição do sinal - Valor que integra o preço ajustado Arras de caráter confirmatório do negócio jurídico Retenção, pela vendedora, de 10% do montante pago pela compradora para fazer frente a despesas administrativas e de propaganda Incidência da Súmula nº 1 do TJSP Pedido de indenização pelo tempo de ocupação do imóvel não formulado na inicial Inadmissibilidade de apreciação em sede de apelação Juros de mora Incidência sobre o montante a ser restituído a ré após o trânsito em julgado e da intimação da autora para pagamento RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS, O DA AUTORA NA PARTE CONHECIDA.*” (Relator(a): Alexandre Marcondes; Comarca: Mirassol; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/03/2015; Data de registro: 23/03/2015).

Desta forma, a requerida deverá restituir 90% do valor pago pelo autor, sob pena de enriquecimento ilícito, uma vez que o mesmo ainda não é proprietário do imóvel, tampouco esteve em sua posse. Destarte, inexorável a restituição de 90% do valor desembolsado, a ser pago de uma só vez pela ré, conforme disposto na Súmula 543 do STJ:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, N. 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”.

Por fim, inalteradas as razões da concessão parcial da tutela provisória de urgência, fica prejudicada nova apreciação.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para o fim de rescindir o contrato entabulado entre as partes (fls. 27/41), bem como para condenar a requerida a restituir ao autor o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor que resulta da soma das prestações pagas, de uma só vez, corrigidas desde cada desembolso e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação. Por consequência, fica confirmada a tutela provisória de urgência deferida em parte (fls. 47/49).

Tendo decaído da maior parte do pedido, condeno a ré, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

P.I.

Araraquara, 28 de agosto de 2018.

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