


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007005-17.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Preto Distribuidora de Alimentos Ltda**  
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - Spe Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**PROCESSO nº 1007005-2017.8.26.0566**

Vistos.

**PRETO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA** ajuizou a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO DAMHA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA**.

A autora aduz que firmou com a ré um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de um imóvel localizado no condomínio Parque Eco Tecnológico Damha II – São Carlos. Sempre quitou as parcelas pontualmente, e devido a sua instabilidade financeira nos últimos tempos, em virtude das rescisões contratuais com as empresas que lhe forneciam alimentos para serem distribuídos, começou a ter dificuldades para continuar o pagamento das parcelas. Dessa forma, requer seja julgada procedente a ação para obter a rescisão contratual.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A inicial veio instruída por documentos (fls.15/122).

Devidamente citada à requerida apresentou contestação (fls.487/502), onde sustenta a impossibilidade de restituição integral do valor das parcelas pagas. Requer seja feita a devolução parcial, em decorrência da culpa da autora, com pagamento suficiente a ressarcir seus gastos administrativos. No mais, rebateu a inicial, para que seja reconhecida a aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, em sentido inverso, julgando-se integralmente improcedente a ação.

A requerente não apresentou manifestação sobre a contestação (cf.fls.660).

Instados a produzirem provas (fls.661), requerente permaneceu inerte e requerido manifestou desinteresse.

Às fls. 665 foram revogados os poderes outorgados para Dr. Marcos Afonso da Silveira e Dr. Danilo Botelho Fávero, patronos da requerida, e a fls. 666 foi encartado substabelecimento dando conta da constituição de novos patronos.

### **É O RELATÓRIO.**

O feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mérito, a ação é procedente. A relação jurídica entre as partes é incontroversa, como se observa no “Instrumento de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto de eventual alienação fiduciária e outras avenças” (fls. 28/71).

A autora alega que, em virtude de “problemas financeiros”, viu-se obrigada a pedir a rescisão do contrato avençado com a requerida. Esclareceu que inclusive notificou a ré nesse sentido, comprovando tal fato conforme cópia da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

notificação encartada a fls. 23/25.

Muito embora concorde a ré com a rescisão contratual, entende que a autora não faz jus a restituição integral do valor das parcelas pagas. Sustenta que a devolução deverá se dar de forma parcial e ainda que teve despesas administrativas na comercialização do bem, inclusive decorrentes da alienação fiduciária, e assim, não pode ser penalizada.

Conforme estabelecido no contrato, a venda totalizou R\$ 581.688,00; foi dado um sinal de R\$ 58.168,80 e o remanescente (R\$ 523.519,20) dividido em 60 (sessenta parcelas) de R\$ 8.725,32.

A autora desembolsou R\$ 481.339,37.

Segue a fls. 653 extrato dando conta do valor pago pela autora.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) editou a súmula 543 regulamentando o que deve ser observado nas decisões judiciais sobre a rescisão nos contratos de compra e venda de imóveis, respaldando-se em tese já firmada em julgamento de recursos repetitivos.

Tal entendimento foi publicado no dia 31 de agosto de 2015 e trata dos critérios para restituição de valores pela incorporadora ao promitente comprador de imóvel, quando da resolução de compromisso de compra e venda submetido ao [Código de Defesa do Consumidor](#).

Súmula 543: 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.

Cabe ainda destacar, o que dispõe a Súmula 2 do TJSP, in verbis: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de imóvel deve ser feito de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.”

A ré tem direito de reter 10% do que lhe foi pago por força do contrato (fls. 38). Esse percentual já tem a função de compensar suas despesas.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a ré a restituir à autora o valor de 90% do montante por ela desembolsado, referente a 39 parcelas pagas, conforme planilha de fls. 653. A retenção de 10% das parcelas servirá para compensar a requerida no tocante as despesas suportadas para o desenvolvimento do empreendimento .

A devolução do percentual de 90% (noventa por cento) deverá ocorrer em uma única parcela, nos termos da já referida Súmula 02 do TJSP.

Deverá incidir correção monetária a partir do desembolso de cada pagamento. Essa dinâmica visa proteger o poder de compra da moeda em face dos efeitos perniciosos da inflação.

Ainda sobre o valor a ser devolvido, incidirão juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Em razão da sucumbência, arcará a ré com as custas processuais e com os honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 01 de março de 2018.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

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