

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1001260-22.2018.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro</b>
Requerente:	<b>Mayra Rocha Torreta</b>
Requerido:	<b>Hot Beach Suites Olimpia - Empreendimento Imobiliario Spe</b>

**MAYRA ROCHA TORRETA** ajuizou ação contra **HOT BEACH SUITES OLIMPIA - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE**, pedindo a rescisão do contrato firmado entre as partes, a declaração de nulidade das cláusulas contratuais abusivas e a devolução de 90% das quantias já pagas. Alegou, para tanto, que celebrou com a ré um contrato de compromisso de venda e compra de unidade imobiliária, sob o regime de multipropriedade, no empreendimento Hot Beach Suítes Olímpia, já tendo pago até o ajuizamento da ação a quantia de R\$ 1.435,00. Contudo, pretende por fim à avença em razão das vantagens advindas do negócio serem desproporcionais ao valor que seria desembolsado.

Deferiu-se em parte a tutela de urgência pleiteada, a fim de compelir a ré a não inserir o nome da autora em cadastro de inadimplentes.

Citada, a ré contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a incompetência deste juízo e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. No mérito, afirmou que não deu causa ao pedido de rescisão do negócio jurídico e defendeu a inexistência de qualquer abusividade nas cláusulas do contrato.

Apesar de intimada, a autora não se manifestou sobre a contestação.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A ação que visa a rescisão do compromisso de compra e venda de bem imóvel tem caráter pessoal, razão pela qual não se aplica a regra especial de definição da competência prevista no art. 47 do Código de Processo Civil.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Além disso, é inegável a relação de consumo, haja vista a atuação da ré como fornecedora de produto e a posição ocupada pela autora, de adquirente final do bem. Nesse sentido, é perfeitamente possível o ajuizamento da ação no foro do domicílio da consumidora, em detrimento daquele contratualmente previsto, conforme autoriza o art. 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor.

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPETÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação declaratória de nulidade c.c. indenização por danos materiais morais e materiais. Decisão que rejeita a exceção de incompetência arguida pelo agravante. Cláusula de eleição de foro. Demanda ajuizada contra os promitentes vendedores no foro do domicílio do promitente comprador. Possibilidade. Direito do consumidor à facilitação de defesa. Aplicação dos artigos 101, I e 6º, VIII do CDC. Incidência da Súmula nº 77 do TJSP. Precedentes. Decisão mantida. Agravo desprovido." (Agravo de Instrumento nº 2062254-48.2018.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 29/05/2018).

"INCOMPETÊNCIA. Cláusula de eleição de foro. Propositura da demanda no Foro onde se encontra o domicílio do autor. Possibilidade. Aplicação do CDC. Preliminar afastada. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES. Rescisão por iniciativa do comprador. Possibilidade. Súmulas 1 a 3, do TJSP. Sentença que fixou retenção pela ré de 30% dos valores pagos. Ausência de contrato que impede a verificação de eventual cláusula estabelecendo o percentual de retenção. Perdas e danos que correspondem ao valor a ser retido, visando compensar gastos administrativos decorrentes da venda do imóvel. Lucros cessantes. Não cabimento. Ausência de comprovação da data de entrega do imóvel ao comprador. Mero lote, sem comprovação de construção. Correção monetária. Recomposição do valor da moeda. Incidência desde os desembolsos. Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado. Inexistência de mora das vendedoras. Sentença parcialmente reformada para determinar a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1006719-90.2017.8.26.0161, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, j. 20/04/2018).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Compromisso de Compra e Venda – Rescisão contratual - Exceção de Incompetência rejeitada e que afastou a cláusula de eleição de foro e manteve a competência do Foro do domicílio do autor - Insurgência da compromissária-vendedora – Aplicação das normas de proteção do Consumidor – Art. 6º, VIII – Ajuizamento e processamento do feito no foro de domicílio do consumidor – Cabimento –

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Precedente do C. STJ – Decisão mantida – Recurso improvido." (Agravo de Instrumento nº 2026281-03.2016.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 28/06/2016).

Rejeito a preliminar arguida.

A autora tem o direito de rescindir o contrato que firmou com a ré, com a consequente restituição de parte das quantias pagas, ainda que estivesse inadimplente quanto ao pagamento das prestações mensais. É o que dispõe a Súmula nº 01 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: *"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"*.

Quanto ao percentual a ser compensado, o Superior Tribunal de Justiça assim tem decidido: *"A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso."* (REsp 1224921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 26/04/2011).

No caso, deve ser admitida a retenção de 20% dos valores já pagos pela autora, por representar um valor justo e adequado para indenizar a ré dos prejuízos decorrentes da rescisão do negócio jurídico. Nesse sentido:

**"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão contratual por iniciativa do promitente-comprador – Ação julgada procedente para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e condenar a ré a devolver ao autor 90% das prestações pagas, com acréscimo de juros desde a citação e correção monetária – Percentual exagerado – Retenção de 20% do montante desembolsado que se mostra suficiente para o ressarcimento das despesas operacionais da venda – Juros de mora – Cômputo a partir do trânsito em julgado, conforme entendimento desta 6ª Câmara de Direito Privado – Recurso parcialmente provido."** (TJSP, Apelação nº 1005355-91.2017.8.26.0320, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Roberto Furquim Cabella, j. 26/07/2018).

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

"Compra e venda. Rescisão Contratual. Percentual de retenção da vendedora. Insurgência da ré em face da sentença de procedência. Rescisão do contrato por culpa do comprador. Direito de retenção da vendedora. Possibilidade de retenção entre 10% e 25% das quantias pagas. Precedentes do STJ. Sentença que fixou um percentual de 10% sobre os valores pagos. Reforma. Percentual reduzido. Cláusula penal, contudo, abusiva, por implicar uma retenção de quase metade dos valores pagos. Ausência de demonstração de outras despesas relacionadas à venda do imóvel. Imissão na posse que não ocorreu e imóvel que poderá ser novamente vendido pela vendedora. Majoração do percentual de retenção para 20% da quantia paga pelo imóvel. Precedentes. Correção (a partir dos desembolsos) e juros de mora (a partir do trânsito em julgado) mantidos. Sucumbência em maior parte da vendedora. Recurso provido parcialmente." (TJSP, Apelação nº 1011622-56.2017.8.26.0554, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 13/07/2018).

"Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência por parte do comprador. Equilíbrio deve estar presente, inclusive por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Retenção de 20% dos valores pagos observa a razoabilidade, afastando o enriquecimento sem causa em relação às partes, além de suprimir os custos envolvendo a vendedora. Recursos desprovidos." (TJSP, Apelação nº 1129735-07.2016.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinski de Arruda, j. 15/01/2018).

Consigna-se que a restituição dos valores para a compradora deverá ocorrer de forma imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça: *"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"* (Súmula 543).

Diante do exposto, **acolho os pedidos** para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir para a autora, de uma só vez, 80% da quantia já paga em decorrência do contrato, com correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados desde a citação.

Autorizo a retenção, pela ré, de 20% do valor pago.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS


Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 de agosto de 2018.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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