



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1006387-38.2018.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
Requerente: **Alexandre José da Silva**
Requerido: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Alexandre José da Silva, qualificado nos autos, ajuizou pedido de restituição de valores pagos em face de face de **SPE Olímpia Q 27 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, também qualificada nos autos, alegando, em síntese, que no dia 13 de novembro de 2015 adquiriu cota/fração correspondente a 1/13, em regime de multipropriedade, do empreendimento denominado "Olímpia Park Resort", pelo preço de R\$ 35.407,44, a ser pago em 72 parcelas de R\$ 491,77 cada uma. Não é mais do seu interesse a manutenção do contrato, tendo em vista a mudança em sua condição financeira, impossibilitando o adimplemento das parcelas estipuladas. Alega que, para não ter seu nome incluído no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, solicitou junto à empresa ré, no mês de setembro de 2017, o distrato. Aduz que lhe foi proposto apenas o reembolso do valor de R\$ 16.356,47, a ser pago em 35 parcelas mensais e fixas, no valor de R\$ 467,32 cada uma, mediante depósito bancário em seu nome. Considerou o procedimento de distrato abusivo e extremamente prejudicial à sua condição de consumidor, razão pela qual não concordou em concluir o procedimento. Até o presente momento, efetuou o pagamento de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

25.683,29. Requer: a) a rescisão do negócio jurídico; b) a restituição de 90% (noventa por cento) da quantia paga, ou seja, R\$ 23.114,97, corrigida monetariamente, desde o respectivo desembolso, além de juros devidos desde a citação; c) a inversão do ônus da prova, nos termos da legislação consumerista.

Juntou documentos (fls.19/35).

Citada, a ré SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A contestou a fls.51/86. Impugna o valor atribuído à causa. Insurge-se contra a inversão do ônus da prova. No mérito, alega que o autor, ao contratar, agiu com liberdade, exerceu o livre arbítrio e, utilizando-se da sua autonomia privada, fez suas escolhas como lhe convinha. A solicitação de cancelamento feita pelo autor foi atendida, porém, este quedou-se inerte quanto à assinatura do distrato encaminhado, o que frustrou a rescisão. Não houve vício de vontade na aquisição das cotas/frações. O pedido de devolução à vista de valores não comporta acolhimento, já que a desistência súbita e precoce das contratações resulta em fato prejudicial aos seus interesses. O arrependimento posterior do autor não anula os gastos de despesas administrativas e de comercialização, nem o trabalho profissional desempenhado pelo corretor imobiliário que intermediou a venda. Argumenta que, em caso de condenação, eventuais juros de mora não deverão ser contados a partir do trânsito em julgado, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça (AgRg no REsp 759.903/MG, Superior Tribunal de Justiça). Requer: a) a improcedência do pedido; b) a correção do valor da causa e o recolhimento das custas processuais remanescentes; c) a designação de audiência de instrução para produção de provas e o depoimento pessoal do autor; d) a prova pericial contábil e econômica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Juntou documentos (fls.87/115).

Réplica a fls.119/124 em que o autor requer a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, pedido este que não constava da petição inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide, a teor do que reza o art. 355, I, do Código de Processo Civil de 2015, porque a prova documental é suficiente para a elucidação do caso em análise.

De início, afasto a impugnação ao valor da causa.

Nos termos do artigo 292 do NCPC:

"O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: [...] II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida";

Pois bem. Analisando os termos da inicial, verifica-se que o autor, dentre outros pedidos, pretende a resolução do contrato celebrado com a ré, tendo atribuído à causa o valor de R\$ 23.114,97. No instrumento contratual colacionado a fls.19/35, mais especificamente a fls.19, o valor de seu objeto perfaz o total de R\$35.407,44. O autor atribuiu à causa o valor de R\$ 23.114,07, ou seja, somente a parte controvertida, razão pela qual rejeito esta impugnação.

Inequívoca a aplicação das normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, tendo em vista que a relação jurídica "*sub judice*" enquadra-se como relação de consumo, nos termos dos artigos 1º e 2º daquele Diploma legal. A parte autora, na condição de compromissária



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

compradora de bem imóvel, é vulnerável na relação contratual estabelecida com a parte ré, a qual, por outro lado, é empreendedora da área imobiliária, que atua objetivando lucro, sendo assim, fornecedora sujeita às normas consumeristas.

Com a presente ação pretende o autor a rescisão do negócio jurídico, bem como a restituição de 90% (noventa por cento) da quantia paga, no total de R\$ 23.114,97, corrigida monetariamente, desde o respectivo desembolso, além de juros devidos desde a citação.

As partes, de livre e espontânea vontade, firmaram o contrato objeto da lide.

O autor arrependeu-se da contratação e pretende a rescisão, mas discorda dos termos do distrato proposto pela requerida.

Dispõe a cláusula 7ª, § 2º, do contrato particular de promessa de venda e compra de unidade imobiliária (fls.19/33) que: *"Rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do promitente comprador fará jus às importâncias que pagou, atualizadas que serão devolvidas na mesma quantidade das parcelas pagas, deduzida da importância equivalente a 10% (dez por cento) incidente sobre o valor a ser restituído a título de pré-fixação das perdas e danos (CC 410) independentemente da comprovação das mesmas; e também o sinal do negócio (Arras) já consignado na Proposta de Compra e Venda na forma prevista do art. 418 do Código Civil, a fim de cobrir custos de comercialização, publicidade, tributos, comissões de vendedores e outros custos assumidos pela PROMITENTE VENDEDORA"*.

Constitui entendimento sedimentado no Tribunal de Justiça de São Paulo que a rescisão de compromisso de compra e venda de imóveis, em decorrência de falta superveniente de condições financeiras do adquirente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

assegura às partes o retorno ao *status quo ante* e a retenção de percentual à promitente vendedora de forma a fazer frente aos prejuízos sofridos com gastos de administração, publicidade e pelo tempo de ocupação do bem, nos termos das Súmulas nº. 1 e 3 do **E. Tribunal de Justiça**:

"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".

"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.

Admitido o dever de restituir, a questão se restringe ao percentual ao ser retido, o qual deve ser analisado de acordo com o caso concreto. Em caso de culpa do vendedor, a restituição deve se dar integralmente, sem qualquer retenção. Mas não é o caso em tela, já que a resolução contratual decorreu de inexecução culposa do promitente comprador, que não pode mais honrar com o compromisso avençado.

É certo que não há nenhum óbice legal a que o consumidor, por razões de seu interesse, peça rescisão do contrato e a restituição dos valores pagos. É essa a conclusão que se extrai a partir da interpretação do enunciado nº 543 da Súmula do 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." Outrossim, o enunciado acima transcrito deixa claro que existe direito há restituição integral das parcelas pagas em caso de culpa do vendedor/construtor e, parcial no caso em que o comprador tenha



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

dado causa ao desfazimento. No mesmo sentido é o que fora decidido pelo próprio Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do REsp nº 1.300.418/SC, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, julgado no dia 13/11/2013 sob o regime dos recursos repetitivos. Senão vejamos: "RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido." (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013).

Quanto ao valor a ser descontado, o Superior Tribunal de Justiça tem adotado como parâmetro a porcentagem de retenção entre 10% e 25% sobre o valor pago, conforme se depreende do seguinte julgado:

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 como a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. O percentual de retenção – fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. (STJ, REsp 1.224.921/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrigli, j. 26/04/2011) – grifo nosso.

Por outro lado, a retenção de apenas 10% dos valores pagos também não se mostra adequada ao caso, posto que a vendedora deverá fazer frente aos gastos administrativos e publicitários suportados, até que obtenha



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

êxito na recomercialização do bem, o que poderá demandar um certo tempo, considerando-se a crise que o mercado imobiliário vem enfrentando.

Assim, entendo que a retenção de 20% (vinte por cento) sobre o valor pago mostra-se mais condizente com os parâmetros elencados com o caso concreto.

Tal margem de retenção encontra-se em consonância com os ditames da proporcionalidade e da razoabilidade e não se mostra elevada. Nessa esteira de valor, inclusive, vem decidindo reiteradamente a Colenda 6ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Ação ajuizada pela compradora. Retenção de 20% dos valores pagos a título de preço do imóvel. Percentual adequado para ressarcir os custos administrativos da vendedora, e não acarreta onerosidade excessiva em relação à adquirente. Quantias a serem devolvidas terão incidência de correção monetária a partir de cada desembolso, com a utilização dos índices da Tabela Prática do TJSP. Prescrição da pretensão relativa à devolução de quantias pagas a título de taxa Sati e comissão de corretagem. Questão dirimida pelo C. Superior Tribunal de Justiça em sede de Recurso Especial Repetitivo. Pretensão prescrita nos termos do art. 206, §3º, IV do CC. Aplicação do prazo trienal. Sucumbência mantida. **RECURSOS PROVIDOS EM PARTE.** (TJSP; Apelação 1035032-21.2015.8.26.0100; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2017; Data de Registro: 06/10/2017).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Desistência do comprador Rescisão contratual Ação julgada parcialmente procedente para declarar rescindido o compromisso de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes e condenar a ré a devolver ao autor 80% das prestações pagas, com acréscimo de juros e correção monetária Insurgência da vendedora - Na ausência de recurso por parte do requerente, a retenção de 20% do valor pago se mostra adequada para o ressarcimento das despesas operacionais da venda. **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** Arras Natureza confirmatória Retenção Descabimento Precedentes do Egrégio Superior Tribunal de Justiça - Recurso desprovido, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11 do Código de Processo Civil. (TJSP; Apelação 1000435-94.2016.8.26.0066; Relator (a): José Roberto Furquim Cabella; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2017; Data de Registro: 26/09/2017).

Compromisso de compra e venda Rescisão contratual pelo comprador Restituição das partes ao estado anterior Fixação do percentual de retenção em 20% dos valores pagos, como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio Percentual suficiente para ressarcir os prejuízos da ré Comissão de corretagem Ausência de informação prévia Restituição devida, assim como da taxa SATI Entendimento adotado pelo E. STJ em recurso repetitivo Juros de mora e correção monetária da citação Recurso improvido. (TJSP; Apelação 1040827-71.2016.8.26.0100; Relator (a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/08/2017; Data de Registro: 28/08/2017).

Melhor sorte não assiste ao autor com relação à inclusão do pedido de indenização por danos morais por ocasião da réplica, uma vez que competia a ele inclui-la por ocasião da petição inicial. A lide já estava estabilizada objetiva e subjetivamente quando da inclusão desse pedido que, portanto, nem sequer será conhecido.

Pelo exposto, julgo parcialmente procedente o pedido formulado por Alexandre José da Silva em face de SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários, para o fim de declarar rescindido o contrato, condenado a ré a devolver ao autor 80% (oitenta por cento) do montante total pago. A quantia será corrigida monetariamente desde o desembolso de cada uma das parcelas até o pagamento, mais juros legais de mora iguais contados da citação.

Condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

São Carlos, 13 de novembro de 2018.