

**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: **1002779-67.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Heber Candido Pereira**  
 Requerido: **Lfp Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Glauce Helena Raphael Vicente Rodrigues**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual com restituição de quantias pagas cumulada com pedido de tutela de urgência proposta por Heber Candido Pereira em face de Lfp Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda alegando, em síntese, que adquiriu, por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, o lote 55, da quadra D, do loteamento fechado Quinta do Salto Eco Residence, situado nesta cidade de Araraquara, mediante o pagamento de sinal mais 160 prestações.

Efetuiu o pagamento de algumas parcelas, contudo por questões financeiras, agravadas pela atual crise econômico-financeira que o país se encontra, ficou impossibilitado de honrar com o compromisso, estando, inclusive, com 17 parcelas em atraso, o que gerou a inclusão do seu nome aos órgãos de proteção ao crédito. Ademais, embora tenha tentado a rescisão extrajudicialmente, a ré não aceita operar a rescisão sem aplicar as retenções financeiras previstas no contrato, no importe de 30% da integralidade dos valores pagos, razão pela qual pretende a rescisão do contrato. Pediu a concessão de tutela provisória para que a requerida seja compelida a suspender a negativação/restrição dos seus dados nos órgãos de proteção ao crédito e lhe enviar cobranças. Requereu, ao final, a procedência, com a devolução do percentual de 90% dos valores pagos e condenação da requerida nos encargos do terreno, tais como, IPTU e taxa de condomínio, além da sucumbência, custas e honorários advocatícios.

O pedido de tutela provisória foi deferido (fls. 51/53).

A requerida foi devidamente citada e apresentou contestação alegando, em resumo, que o autor foi informado de todas as condições de pagamento, encargos e rescisão, não havendo que se falar em nulidade de cláusula contratual. Aduz que não se opôs à rescisão extrajudicial, entretanto, o autor não concordou com os valores apresentados. Requer a improcedência ou, em caso de procedência, sejam reconhecidas como válidas as retenções



**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**

previstas na 21ª cláusula do contrato (fls. 22/38), bem como seja feita a devida compensação dos débitos em aberto.

Houve réplica (fls. 128/131).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, de forma antecipada, nos termos dos artigos 355, I, do Código de Processo Civil, mostrando-se suficientes as provas documentais produzidas, para dirimir as questões de fato suscitadas.

Incontroverso que o autor celebrou com a requerida instrumento particular de compromisso de compra e venda, tendo como objeto a aquisição da unidade autônoma descrita no documento de fls. 22/38, por R\$ 150.824,00, com o pagamento inicial de R\$ 10.200,00 e o saldo remanescente, de R\$ 140.624,00, em 160 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 878,90, vencendo a primeira em 13/03/2016 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

O autor alega que, devido a dificuldades financeiras que vem enfrentando, não deseja manter o negócio, postulando, assim, a rescisão do pacto, com a consequente devolução de 90% dos valores pagos.

O autor, compromissário comprador, pode pedir a rescisão da avença, mesmo inadimplente, nos termos da Súmula 1 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, dispondo:

“O compromissário comprador do imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e rever as quantias pagas, admitidas a compensação com gastos próprios de administração e propagando feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

O pedido inicial, no entanto, deve ser acolhido em parte, estabelecendo-se a rescisão e a obrigação de restituição de valores, mas não no patamar pretendido pelo autor.

É certo que o artigo 53, “caput”, 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”*.

Em sua peça inaugural, o autor pleiteia retenção de 10% dos valores pagos. A requerida, em sua defesa, busca o cumprimento da cláusula contratual que prevê a possibilidade de retenção maior. Imperioso reconhecer, contudo, que a rigorosa observância das disposições



**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**

contratuais, principalmente com retenção integral do sinal e abatimento de 30% do valor pago e de 1% ao mês da taxa de ocupação, considerado o valor do lote atualizado, ganharia contornos de abusividade, e não pode, portanto, prevalecer.

Nesse passo, não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos a título de sinal (arras), uma 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.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça estabeleceu nesse sentido:

“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).

Além do mais, a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça dispõe que:

“Na hipótese de resolução do 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”

Assim, não se tratando o presente caso de negócio entre particulares, mas sim submetido às orientações do Código de Defesa do Consumidor, mostra-se implausível o perdimento de sinal (arras).

Avaliadas as peculiaridades do caso concreto e a jurisprudência dominante, tem-se adequada a retenção de 20% dos valores pagos em favor da alienante, ante as despesas administrativas por ela suportadas, sendo afastadas, porquanto abusivas, as disposições em sentido contrário previstas no ajuste ora rescindido.

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



**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**

Frise-se que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, conforme entendimento consolidado pela Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça, que assim determina:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

No tocante à comissão de corretagem e à taxa relativa à prestação do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), contam com decisão do STJ em procedimento de recursos repetitivos, reconhecendo a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. **I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:** 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. **II - CASO CONCRETO:** 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de



**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**

assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. **III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1.599.511/SP, 2ª Seção, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).**

Dessa forma, para que seja válida a transferência da obrigação de pagar a comissão de corretagem ao adquirente, é imprescindível a observância do dever de informação imposto ao fornecedor, nos termos dos artigos 31 e 46 do Código de Defesa do Consumidor, o que não ocorreu no caso em testilha.

No caso dos autos, analisando o contrato firmado, extrai-se a precisa indicação do valor total do negócio, contudo em sua cláusula vigésima primeira, alínea c, verifica-se ter havido menção somente à comissão paga ao intermediador do lote, a título de corretagem, não especificando o valor a ser pago e nem de que forma ocorreria referido pagamento.

Diante disso, declaro nula a alínea c da cláusula vigésima primeira do contrato de fls. 22/38, uma vez que é desprovida de qualquer indicação do valor a ser pago a título de corretagem.

De outro lado, prospera a pretendida cobrança de taxa de ocupação pela requerida, por conta do período em que o imóvel permaneceu na posse do autor, ainda que em percentual diverso do estabelecido em contrato, como se verá.

O prejuízo, na hipótese, que justifica a cobrança da taxa decorre do fato de a vendedora ter sido privada do uso do imóvel por longo período, sem receber a devida contraprestação.

Ao julgar caso semelhante, o e. Des. Francisco Loureiro observou que:

“A taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes, imaginando que, não fosse o compromisso de compra e venda, o comprador teria que desembolsar recursos para alugar imóvel residencial” (ED n. 0004279-61.2012.8.26.0405/50002, j. 11.8.2015).

Assim sendo, os adquirentes devem responder pelo período de ocupação do imóvel desde a data da imissão na posse até a efetiva desocupação do imóvel, apurando-se os



**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**

valores em liquidação de sentença. Razoável, ainda, conforme a jurisprudência dominante, que a indenização corresponda a 0,5% ao mês sobre o valor original do contrato, a ser corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais da citação.

A base de cálculo da taxa em questão deverá incidir sobre o valor atualizado do contrato, como já decidido por esse E. Tribunal:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Rescisão c.c. Reintegração de posse. Inadimplemento confessado. Mora incontroversa. Compradores que permaneceram durante 74 meses ocupando gratuitamente o imóvel objeto Falta de boa-fé Taxa de ocupação legítima Súm. 1 desta Corte Valores. T que compensam o autor Fixação em 0,5% a.m. do valor atualizado, mês a mês, do contrato Precedentes. Hipótese em que resta matematicamente possível a perda integral do que foi pago. Medida razoável e proporcional Recurso provido” (Ap. n. 0017518-48.2010.8.26.0003, rel. Des. Ferreira da Cruz, j. 19.11.2014).

“Embora mantido o percentual de 0,5% (meio por cento) a título de taxa de ocupação do bem imóvel, deverá ser alterada a base de cálculo em que incide, para que esta reflita o valor contratado e atualizado do bem imóvel, e não o seu valor venal calculado pela municipalidade. Apuração em liquidação de sentença, admitida a compensação com os valores pagos pelos réus”. (Ap. n. 9134972-36.2009.8.26.0000, rel. Des. Piva Rodrigues, j. 24.6.2014).

Na mesma diretriz, são devidos pelo adquirente os valores não pagos de IPTU, e condomínio ou taxa associativa, no período de ocupação.

Com relação à correção de monetária e juros de mora, fica rejeitada a pretensão da requerida para que seja considerada a partir do ajuizamento da ação.

Além da falta de fundamento legal, tal postura desnaturaria a correção monetária que visa, em suma, a singela atualização do valor da moeda, sem nada acrescentar.





**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**

Dessa forma, as importâncias satisfeitas pelo autor serão corrigidas monetariamente a partir do efetivo desembolso e serão restituídos de uma só vez.

Quanto aos juros de mora, há de dar-se cumprimento ao disposto no artigo 405 do Código Civil, mantendo-se a citação inicial como termo a quo dos juros de mora.

Nesse enfoque:

"RESCISÃO CONTRATUAL - Inadimplemento do comprador - Não se nega aos contratantes a possibilidade de prefixarem suas perdas e danos, como aqui ocorrer, para o caso de rescisão unilateral da avença, porém a penalidade prevista em contrato se revela excessiva - O percentual de retenção de 20% é adequado para compensar razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato e está de acordo com o adotado pela jurisprudência em casos semelhantes - JUROS DE MORA - Incidência a partir da citação - Art. 405 do Código Civil [...]. ... Os juros de mora devem incidir a partir da citação, uma vez que se cuida de relação contratual e considerando que apelado procurou obter a restituição dos valores pagos extrajudicialmente; Aplica-se ao caso o disposto no artigo 405 do Código Civil, tendo vista que a citação constituiu a apelante em mora, não comportando acolhimento a tese da requerida de que o termo inicial se daria a partir do trânsito em julgado" (Apelação 1008995-54-2015.8.26.0003, da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador J.B.Paula Lima, j., 29.08.2017, v.u.).

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para declarar resolvido o contrato de fls. 22/38, **desde a citação, nos termos do artigo 478 do Código Civil**, declarando nula a alínea c da cláusula vigésima primeira do contrato de fls. 22/38; e condenar a ré a restituir ao autor, em única parcela, a importância correspondente a 80% do valor pago, a ser apurada em sede de liquidação, com correção monetária a partir do vencimento de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e juros de mora, à base legal de 1% ao mês, contados da citação. Condeno o autor a pagar indenização correspondente a 0,5% ao


**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**

mês do valor do contrato pelo período de ocupação até desocupação final, mais eventuais parcelas de IPTU, condomínio ou contribuição associativa em aberto, tudo corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais desde a citação. Os valores devidos pelas partes poderão ser compensados entre si.

Fica, ainda, a requerida autorizada a compensar os débitos em aberto, referente às parcelas em atraso devidas pelo autor, bem como débitos de IPTU, condomínio ou taxa associativa em aberto, descontando, para tanto, do valor a lhe ser restituído, com correção monetária a partir do vencimento de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça.

Torno sem efeito a determinação de exclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito, uma vez que havia débitos anteriores à propositura da ação, não se verificando, assim, ilicitude na conduta da requerida.

Ante a sucumbência recíproca, as despesas processuais serão proporcionalmente distribuídas entre os litigantes, nos termos do art. 86, do Código de Processo Civil.

Em face dos parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, cada parte pagará ao Patrono adverso honorários advocatícios fixados em 10% do valor total a ser devolvido.

Publique-se e intimem-se.

Araraquara, 30 de novembro de 2018.

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