



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1016455-19.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas**
 Autor: **Ricardo Nasser Lopes**
 Réu: **Chemin Di Via do Café Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**

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

Vistos.

RICARDO NASSER LOPES ajuizou a presente ação de rescisão contratual combinada com restituição de valores contra **CHEMIN DI VIA DO CAFÉ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO - SPE LTDA**, alegando, em síntese, ter adquirido da ré o apartamento descrito na inicial, mas pretende a rescisão do contrato, e a restituição de parte dos valores que adimpliu, concordando com a retenção do percentual de dez a vinte por cento pela ré. Afirma que não tem condições de dar continuidade ao contrato. Em razão disso, requer a concessão das tutelas de evidência e urgência e procedência da ação para fins de rescisão do contrato, com condenação da ré na restituição de noventa ou oitenta por cento dos valores pagos, na forma dos pedidos feitos no fecho da inicial.

O pedido de concessão das tutelas de evidência e urgência foram indeferidos (fls. 67).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação a fls. 104/114, sustentado, em síntese, que do montante a ser devolvido devem ser descontados os encargos contratuais que menciona. Requer a improcedência da ação.

Réplica a fls. 130/133.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

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

A ação é parcialmente procedente.

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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, 2ª 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 de um apartamento, e o dispêndio pelo interessado 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.

A controvérsia, assim, está limitada às consequências dessa opção. Defende a alienante que não deu causa à rescisão contratual, daí porque, considerando que suportou encargos contratuais, pretende que seja devolvido ao adquirente o montante mencionado em fls. 107. Não lhe assiste razão, todavia, pois, quanto às estipulações previstas de encargos nas referidas cláusulas e suas demais disposições, da forma como redigida, inevitável o reconhecimento da abusividade de suas disposições, pois afronta o disposto no artigo 39, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor, colocando o adquirente em clara posição desvantagem.

Isto porque se refere a percentual de despesas administrativas sem especificá-las, permitindo que a estas, aleatoriamente, se acresçam contribuições como o PIS e COFINS, além da multa de 10% (fls. 107).

Ora, nos termos do artigo 410 do Código Civil, a multa compensatória configura prefixação de perdas e danos, pelo que é ilícita sua cumulação pela ofendida. Nessas condições, não demonstrando a demandada que seus custos administrativos superam o percentual de 10% dos valores pagos, não é possível, nem mesmo, o acolhimento do pedido de fixação deste


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em percentual subsidiariamente proposto de 20% dos valores pagos, pois excessivamente onerosa e abusiva.

Ocorre que, rescindido o contrato, a ré terá o imóvel à sua disposição para nova venda. Prejuízo não existirá em seu desfavor.

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:

“Agravamento 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: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/04/2015; Data de registro: 06/04/2015)

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:

“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, os pedidos de tutela de evidência e urgência são indeferidos pelas mesmas razões já expostas na r. decisão de fls. 67.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial para o fim de rescindir o contrato entabulado entre as partes (fls. 16/29), bem como condenar a requerida a restituir o equivalente a 90% (noventa por cento) do valor que resulta da soma das prestações pagas pelo autor, de uma só vez, corrigidas desde cada desembolso e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Tendo o autor decaído de parte mínima do pedido, condeno a ré, ainda,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

A requerida deverá recolher o valor devido à CPA (fls. 126/127), no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

P.I.

Araraquara, 12 de setembro de 2018.

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