



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1002452-25.2018.8.26.0037
Autor: Claudemir Mariotti Júnior
Ré: LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada por Claudemir Mariotti Júnior em face de LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Alega o autor, em síntese, que celebrou compromisso de compra e venda com a ré, para aquisição de lote urbano, e que não mais lhe convém cumprir o contrato, em razão de dificuldade econômica por que passa. Pede a concessão da tutela de urgência, para os fins expressos na petição inicial, julgando-se, ao final, procedente a ação na forma da pretensão deduzida no fecho daquela peça.

Indeferida a tutela de urgência, a ré foi citada e ofereceu contestação. Em preliminar, suscita incorreção do valor dado à causa e, quanto ao mérito, sustenta, em resumo, ser descabida a devolução de valores pretendida pelo autor, em face dos termos do negócio firmado. Pede a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o sucinto relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

O autor pretende a rescisão do contrato, o que constitui a pretensão principal vertida na inicial, razão por que não se enxerga irregularidade no valor dado à causa, correspondente àquele do negócio celebrado entre as partes (R\$149.324,00).

A propósito:

"Agravado de Instrumento - Valor da causa - Rescisão contratual - Valor da causa que deve corresponder ao valor do contrato, já que a rescisão é o pedido principal - Proveito econômico que representa a dispensa da obrigação de cumprir o contrato - Decisão mantida - Recurso improvido". (TJ/SP, Agravo de Instrumento nº 2153333-45.2017.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/11/2017).

Rejeitada a preliminar arguida, examina-se o mérito.

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

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

Trata-se de direito do promissário comprador, à evidência.

Portanto, declara-se rescindido o negócio celebrado entre as partes, consistente no compromisso de compra e venda de fls. 21 e seguintes.

O art. 53, "caput", do Código de Defesa do Consumidor, assim dispõe:

"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

resolução do contrato e a retomada do produto alienado."

Com a rescisão contratual decretada, devem as partes voltar ao "statu quo ante", na forma adiante delineada.

A esse respeito, confira-se a Súmula 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"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."

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça consagra o mesmo entendimento:

"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."

Não se tratando de negócio entre particulares, e sim submetido às diretrizes do Código de Defesa do Consumidor, mostra-se inadmissível o perdimento do sinal (arras), sendo revisto, nesse aspecto, entendimento anterior do juízo no julgamento de casos análogos.

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

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação, para (1) decretar a rescisão do compromisso de compra e venda e (2) condenar a ré na devolução de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado, apurando-se o montante da condenação em liquidação de sentença. Arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação. O autor responderá por 1/5, enquanto a ré, por 4/5, da verba honorária acima arbitrada, vedada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas na mesma proporção entre as partes. Retifique-se o polo passivo para dele constar a qualificação correta da ré: LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

P.R.I.

Araraquara, 30 de agosto de 2018.