



**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**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010771-15.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**  
 Requerente: **Luiz Eduardo Nonato Toniolo**  
 Requerido: **Incorporadora e Empreendimentos Vale Verde Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Em suma, cuida-se de ação de rescisão contratual c.c com declaratória de cláusula abusiva c.c restituição de valores ajuizada por **LUIZ EDUARDO NONATO TONIOLO** em face de **INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS VALE VERDE SPE LTDA.**

Sustenta o autor que em 19.07.2016 firmou com a ré dois contratos particulares de compromisso de compra e venda, o primeiro contrato para a "construção do imóvel" e o segundo para "acabamento da unidade". Ambos os contratos, tem por objeto a aquisição de um apartamento com a seguinte descrição: "unidade 71, composto por um (01) dormitório tipo suíte, 1 dormitório, banheiro social, sala, cozinha com circulação interna, com a vaga de garagem nº 36 ....", cujo valor total foi estimado em R\$ 210.000,00, sendo R\$ 135.000,00 do primeiro contrato e R\$ 75.000,00 do segundo contrato. Afirma que efetuou o pagamento da entrada, no valor de R\$ 5.000,00 para cada contrato, totalizando a importância de R\$ 10.000,00, de forma precipitada porque foi pressionado pela vendedora a fazê-lo, sob a alegação de que iria perder o negócio. Aduz que, melhor analisando as condições do contrato, principalmente quanto à forma de pagamento,


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

constatou que, diferentemente do que foi apresentado durante a negociação, o valor ao final se tornaria exorbitante, havendo falha da ré na prestação de informações ao consumidor. Insatisfeito, requereu o distrato e a consequente devolução do valor pago de forma integral. Aduz, ainda, que a ré concordou com o distrato, opondo-se, no que diz respeito à retenção do valor pago, já que entende fazer jus a esse valor por causa da existência da cláusula 7ª do contrato, que estipula, em caso de rescisão, o pagamento de multa de 6% sobre o valor do imóvel, bem maior que o valor pago a título de entrada. Pleiteia destarte: a) a antecipação dos efeitos da tutela para o fim de suspender a exigibilidade do pagamento das parcelas do contrato e obstar a inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito; b) a rescisão contratual; c) a devolução do valor de R\$ 10.000,00 pagos a título de sinal ou a devolução de 95% ou 90% desse valor; d) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com a inversão do ônus da prova.

Com a inicial vieram os documentos (fls.23/72).

Foi deferida a antecipação dos efeitos da tutela, nos termos da decisão de fls.75/76.

Citada, a ré apresentou contestação às fls.91/97, suscitando, preliminarmente falta de interesse processual. De início, alegou que a inversão do ônus da prova deverá ser relativizada, porque, embora haja relação de consumo não agiu com ilicitude. No mérito, aduz que o negócio foi realizado com total anuência do autor e este tinha pleno conhecimento das condições pactuadas. Sustenta que o motivo pelo qual o autor resolveu rescindir o contrato não foi a diferença de valores entre o valor originariamente inserido no contrato e o cobrado, mas sim porque ele não estava em condições de efetuar os pagamentos. Afirma que a multa contratual


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

está expressamente prevista no contrato (cláusula 7ª), e, por esta razão não concorda com a devolução do valor pago à título de entrada. Afirma ainda que não há cláusula abusiva nos dois contratos firmados. Impugna o pedido de assistência judiciária gratuita.

Foi certificada a intempestividade da contestação (fls.110).

Impugnação à contestação às fls.114/117.

**É o relatório.**
**Decido.**

De início, anoto que a resposta apresentada pela ré é intempestiva, uma vez que deveria ter sido ofertada até o dia 16.03.2017, ou seja, 15 dias após a juntada aos autos do mandado de citação ocorrida em 21.02.2017 (fls.88/89) e, no entanto, foi protocolada apenas em 23.03.2017 (fls. 91/97).

Frente a essa situação duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o art. 355, II, do NCPC. A outra, é que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, conforme artigo 344 do mesmo *codex*.

No entanto, a presunção de veracidade dos fatos constitutivos de direito alegados pelos autores é relativa. Logo, a revelia não induz necessariamente à procedência total do pedido, uma vez que o juiz julgará de acordo com seu livre convencimento e com as evidências trazidas aos autos.

Vide a respeito comentário inserto por Theotônio Negrão em seu Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Saraiva, 29ª ed., nota 5b e 6, ao artigo 319.

O pedido do autor procede.

É notória a relação jurídica entre as partes, tendo em vista a


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

compra e venda de imóvel realizada.

Com efeito, a natureza jurídica da avença firmada entre as partes e que é objeto de desfazimento, deixa claro que o contratante aderente é tratado como mero compromissário comprador, rezando as cláusulas do contrato direitos e obrigações absolutamente comuns às transações imobiliárias realizadas sob a ótica comercial: identificação do bem, preço, forma de pagamento, entrega do imóvel, cláusulas moratórias, etc.

Justifica-se, assim, a pretensão do autor em face da ré, ao pleitear ressarcimento por valores que entende indevidos em tal negócio. Além disso, se mostra evidente o caráter de compra e venda mercantil, aplicando-se as regras do Código de Defesa do Consumidor. Logo, a ré é parte legítima para responder nesta demanda.

Nesse sentido a Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: 0192697-64.2008.8.26.0100 Imóvel Compromisso de venda e compra Rescisão e devolução dos valores pagos Cabimento Ilegitimidade de parte não caracterizada Apelante consta como vendedora do imóvel Prova documental Revelia Presunção de veracidade dos fatos alegados na petição inicial Aplicação do CDC Relação de consumo configurada Apelo desprovido. Relator(a): Fortes Barbosa; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/11/2012; Data de registro: 10/11/2012)

A resilição não deriva de inadimplemento contratual, mas unicamente da manifestação de vontade, que pode ser bilateral ou unilateral. *Resilir*, do latim *resilire*, significa etimologicamente, "voltar atrás". A *resilição bilateral* denomina-se *distrato*, que é o acordo de vontades que tem por fim extinguir um contrato anteriormente celebrado. A *unilateral* pode


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ocorrer somente em determinados contratos, pois a regra é a impossibilidade de um contraente romper o vínculo contratual por sua exclusiva vontade. (...) A resilição unilateral pode ocorrer somente nas obrigações duradouras, contra a sua renovação ou continuação, independentemente do não cumprimento da outra parte, nos casos permitidos na lei (p.Ex., denúncia prevista nos arts. 6º, 46, § 2º, e 57 da Lei nº 8.245, de 18.10.1991, sobre locações de imóveis urbanos) ou no contrato" (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro, volume 3: contratos e atos unilaterais. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 203/205.

Com efeito, o que pretendeu o adquirente foi a resilição unilateral, já que não houve acordo para o distrato (resilição bilateral).

Como se vê, a resilição unilateral há de ser prevista na lei ou no contrato, o que não se verifica na hipótese, sendo necessária, para tanto, a ação de rescisão contratual.

Pois bem. Como sabido, a rescisão contratual libera ambas as partes, fazendo com que voltem ao *status quo ante*. Em outras palavras, o rompimento da relação negocial implica a restituição do valor pago ao devedor pelo credor, assim como a devolução da coisa ocupada ao credor pelo devedor.

Ademais, o autor sequer chegou a ocupar o imóvel não havendo razão para que a vendedora fique com o valor pago, já que, desfeito o negócio, ficou com o bem e não teve nenhum prejuízo. Entretanto, é razoável a retenção de apenas 10% dos valores pagos, a título de compensação das despesas de administração e propaganda, questão sumulada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:


**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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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.

Nesse sentido ainda a Jurisprudência do Egrégio Tribunal: 0024751-42.2012.8.26.0451 Apelação cível Resolução do contrato c.c. restituição das parcelas pagas Atraso na liberação do financiamento imputado à vendedora ré Impedimento na obtenção das chaves no prazo previsto em contrato Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada Provas suficientes para julgamento Mérito - Vinculação da quitação do preço e entrega das chaves à assinatura do contrato de financiamento, que é incerto Não se pode imputar exclusivamente a nenhuma das partes a não obtenção do financiamento O caso é de resolução do contrato com retorno das partes à situação anterior Devolução das parcelas pagas de uma só vez com retenção de 10% - Danos morais incabíveis na espécie Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido (Voto 1880) (Relator(a): Silvério da Silva; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/06/2014; Data de registro: 26/06/2014)

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em face do exposto, julgo procedente na maior parte os pedidos, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, com consequente condenação da ré à devolução imediata e de uma só vez, das parcelas já pagas pelo autor, com retenção de 10% (dez por cento) a título de compensação, corrigida desde os respectivos desembolsos e com juros de mora a partir da citação.

Dada a sucumbência arcará a ré, com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 11 de abril de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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