



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: **1010742-28.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Gisele Rocha Elias Soad**
 Requerido: **Empreendimnto Imobiliário Adn 105 Spe e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Em suma, cuida-se de ação de restituição de valores pagos c.c danos morais ajuizada por **Gisele Rocha Elias Soad** em face de **Empreendimento Imobiliário ADN 105 SPE e Valor Consultoria Imobiliária**.

Sustenta a autora que em 28.07.2016 as partes firmaram contrato particular de promessa de compra e venda (proposta de negociação nº 007980) de um imóvel, unidade nº 56, localizado no Residencial Bosque dos Jatobás que estava sendo comercializado pela segunda ré, Valor Consultoria Imobiliária e de propriedade da primeira ré, Empreendimento Imobiliário ADN. Aduz que uma corretora da segunda ré de nome Sonia Grego forneceu-lhe informações afirmando que para obter o financiamento, através do programa "Minha Casa Minha Vida", seria necessária a abertura de conta corrente e uma entrada no valor de R\$ 5.000,00. Salienta que efetuou o pagamento dos R\$ 5.000,00 referentes ao valor de entrada à segunda ré que ficaria responsável em repassar tal quantia à primeira ré. Alega que se dirigiu à agência bancária em que possui conta corrente a fim de viabilizar o financiamento, porém, foi surpreendida com a informação de que precisaria



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

dispor de cheque especial com limite para débito em conta, sendo que não possuindo tal limite ficou impossibilitada de obter o financiamento. Diante dessa informação retornou à imobiliária e requereu o distrato, que foi assinado em 12/12/2016. Tal documento, mencionava uma cláusula existente no compromisso de compra e venda, mais especificamente a cláusula 7ª, letra "D", § 2º do contrato, que previa à promitente vendedora o direito de retenção das importâncias devidas e pagas, a fim de cobrir despesas como multas, encargos, corretagem, despachante e etc. Dessa forma, foi-lhe devolvida apenas a primeira parcela do contrato, no valor de R\$ 738,14, sendo que o valor da entrada não lhe foi devolvido. Argumenta que as rés não lhe prestaram todas as informações necessárias no momento da aquisição do bem, já que não mencionaram a questão da necessidade do limite de crédito bancário em cheque especial para débito em conta. Afirma ainda, que sofreu dissabores, capazes de gerar indenização por danos morais, já que não recebeu de volta os R\$ 5.000,00 que deu à título de entrada. Pleiteia destarte: a) a restituição de R\$ 5.000,00 pagos a título de sinal para aquisição da unidade 56, do Residencial dos Bosque dos Jatobás; b) indenização por danos morais, no importe de R\$ 5.000,00.

Com a inicial vieram os documentos (fls.08/49).

Citada, a ré Empreendimento Imobiliário ADN 105 SPE apresentou contestação às fls. 56/64, aduzindo, em síntese, que cumpriu com a sua parte no distrato ao devolver à autora o valor correspondente à primeira parcela. Sustenta que o valor dado à título de sinal não lhe foi repassado pela segunda ré. Afirma que a cláusula 7ª do instrumento particular de compromisso de compra e venda prevê a retenção do valor dado à título de entrada para a cobertura de gastos relacionados à corretagem e despachante.



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

Por essa razão não estaria obrigado a realizar qualquer espécie de restituição. Salienta que a responsabilidade pelo fornecimento de documentação é da compradora. Afirma ainda, que não há que se falar em danos morais, já que não houve abalo moral sofrido ou ofensa à direitos da personalidade. Argumenta que está agindo em exercício regular de direito. Batalha pela improcedência do pedido e, em caso de condenação por danos morais, requer a redução para R\$ 1.000,00.

Citada pessoalmente, a ré Valor Consultoria Imobiliária não ofereceu resposta (fls. 102), tornando-se revel.

Impugnação à contestação às fls. 107/110.

É o relatório.

Decido.

Citada, a ré **Valor Consultoria Imobiliária** deixou de contestar o pedido, operando-se os efeitos da revelia.

Frente a essa situação, duas consequências emergem da lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o artigo 355, II, do CPC, a outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do artigo 344 do mesmo código.

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 da autora procede em parte.



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

É notória a relação jurídica entre as partes, tendo em vista a 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 a contratante aderente é tratada como mera compromissária compradora, 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 da autora em face das rés, 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, as rés são partes legítimas 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



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

por fim extinguir um contrato anteriormente celebrado. A *unilateral* pode ocorrer somente em determinados contratos, pois a regra é a impossibilidade de um contraente romper o vínculo contratual por sua exclusiva vontade. (...) A rescisão 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 a adquirente foi a rescisão unilateral, já que não houve acordo para o distrato (rescisão bilateral).

Como se vê, a rescisão 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, a autora nem sequer chegou a ocupar o imóvel não havendo razão para que a vendedora e a proprietária do imóvel fiquem com o valor pago, já que, desfeito o negócio, ficaram com o bem e não tiveram 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



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

Paulo:

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

Descabida a pretensão da autora ao recebimento de indenização por danos morais, que não ficaram configurados, trata-se de mero descumprimento contratual que não gera o dever de indenizar porque não há ofensa à direito da personalidade.

Em face do exposto, julgo procedente na maior parte os pedidos, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando-se, **solidariamente**, as rés **Empreendimento Imobiliário ADN 105 SPE e Valor Consultoria Imobiliária** à devolução imediata e de uma só vez, da parcela já paga pela autora, 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 preponderante arcarão as rés, **solidariamente**, com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 24 de janeiro de 2018.