

**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: **1004766-41.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Armando Luigi**
 Requerido: **Lfp Quinta do Salto Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

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

Vistos.

Trata-se de ação rescisória c.c. Restituição de valores proposta por Armando Luigi 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 79, da quadra E, do loteamento fechado Quinta do Salto Residence, situado nesta cidade de Araraquara, mediante o pagamento de sinal mais 160 prestações.

Efetuiu o pagamento de algumas parcelas, porém, com o reajuste agressivo das parcelas mensais, percebeu que não teria condições financeiras de honrar com o compromisso até o final do contrato. Ademais, quando foi informado pela requerida acerca do saldo remanescente, constatou que a dívida estava aumentando. Além disso, embora tenha tentado a rescisão extrajudicialmente, a ré se recusou a reconhecer o cancelamento do negócio e proceder com a devolução de parte do valor pago, razão pela qual pretende a rescisão do contrato. Notificou a ré extrajudicialmente que não havia mais interesse na manutenção do negócio (fls. 70/73). Pediu a concessão de tutela provisória para que seja rescindido o contrato de promessa de compra e venda desde a notificação da ré, bem como para declarar que a ré seja imediatamente restabelecida na posse do terreno objeto da contratação e sobretudo para determinar a imediata interrupção pela requerida de todo e qualquer ato de cobrança das parcelas referentes ao contrato de compra e venda, sob pena de pagamento de multa. Requereu, ao final, a procedência, com a devolução do percentual de 90% dos valores pagos devidamente corrigidos, desde o desembolso de cada parcela, além das custas e honorários advocatícios.

O pedido de tutela provisória foi parcialmente deferido (fls. 79/81).

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



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

extrajudicial, entretanto, o autor não concordou com os valores apresentados. Requer a improcedência ou, em caso de procedência, sejam reconhecidas como válidas as retenções previstas na 21ª cláusula do contrato (fls. 29/44), bem como seja ressarcida pelos prejuízos e despesas que suportou.

Houve réplica (fls. 136/154).

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. 29/44, por R\$ 159.120,00, com o pagamento inicial de R\$ 12.000,00 e o saldo remanescente, de R\$ 147.120,00, em 160 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 915,50, vencendo a primeira em 29/09/2015 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

O autor alega que, devido a dificuldades financeiras e ao valor desproporcional cobrado para adimplemento antecipado das prestações, 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”*.


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

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 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



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

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.

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 taxa de ocupação, prospera a pretendida cobrança 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 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.



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

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 de IPTU e condomínio ou taxa associativa, no período de ocupação.

Com relação à correção 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.

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


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

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. 29/44, **desde a citação, nos termos do artigo 478 do Código Civil**, 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 mês do valor do contrato pelo período de ocupação até citação, quando o requerido tomou ciência da concessão da tutela (fls. 79/81), mais eventuais parcelas de IPTU,

**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**

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.

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 intímem-se.

Araraquara, 30 de novembro de 2018.

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