

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1002225-34.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Contratos de Consumo
Requerente:	Ribeiro dos Santos Advogados Associados
Requerido:	Rio Verde Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda

RIBEIRO DOS SANTOS ADVOGADOS ASSOCIADOS ajuizou ação contra **RIO VERDE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, pedindo a rescisão do contrato firmado entre as partes, a declaração de nulidade das cláusulas contratuais abusivas e a devolução de 90% das quantias já pagas. Alegou, para tanto, que entabulou com a ré um contrato de compromisso de venda e compra do apartamento 101, da Torre 01, do empreendimento Condomínio Residencial Aroeira, já tendo pago até o ajuizamento da ação a quantia de R\$ 20.526,00. Contudo, em razão do atraso no início das obras, pretende por fim à relação contratual para evitar maiores prejuízos.

Deferiu-se a tutela de urgência para compelir a ré a não inserir o nome do autor em cadastro de inadimplentes.

Citada, a ré contestou os pedidos, aduzindo a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a impossibilidade de devolução dos valores pagos pelo autor e a previsão no contrato de retenção das arras. Além disso, afirmou que o autor está inadimplente com relação às parcelas avençadas e que o pedido de rescisão do contrato foi motivado pela mera desistência do autor.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Primeiramente, destaca-se que a relação jurídica existente entre as partes deve ser analisada de acordo as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, haja vista a atuação da ré como fornecedora de produto e a posição ocupada pelo autor, de adquirente final do bem. Ademais, não há nenhuma prova de que o autor adquiriu o imóvel para investimento, revenda ou qualquer outra destinação que descaracterize a natureza consumerista da relação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Pretende o autor a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda celebrado com a ré, sob o receio de que o imóvel não seja entregue na data aprazada. Tal justificativa não acarreta reconhecimento da culpa da promitente vendedora pela rescisão do negócio jurídico, pois o mero atraso no início das obras não induz a conclusão de que o bem não será entregue no prazo previsto. Verifica-se, então, que o promitente comprador desistiu da aquisição do imóvel.

De todo modo, tem o autor o direito de rescindir o contrato que firmou com a ré, com a consequente restituição de parte das quantias pagas, ainda que estivesse inadimplente quanto ao pagamento das prestações mensais. É o que dispõe a Súmula nº 01 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: *"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"*.

O autor adimpliu a quantia de R\$ 20.526,00, sendo que R\$ 13.515,00 foram pagos a título de arras penitenciais, conforme se constata pelo teor da cláusula 5.3. do instrumento contratual: *"O sinal, conforme valor constante no quadro resumo integrante deste instrumento comporta parcelamento, o que não descaracteriza sua natureza penitencial em caso de extinção do contrato a pedido do comprador (distrato) ou por inadimplemento contratual"* (fl. 67).

Além disso, consta no contrato que, *"caso o comprador tenha pago apenas as arras e por liberalidade distrate o presente instrumento, ele não fará jus à devolução de nenhum valor, tendo em vista o caráter penitencial das arras."* (cláusula 6.9 - Fls. 72).

Quando for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória, e não a de confirmar o contrato como acontece nas arras confirmatórias. Dessa forma, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á mais o equivalente. Em ambos os casos não haverá direito a indenização suplementar (art. 420 do Código Civil).

Não há que se falar em abusividade ou ilegalidade da referida cláusula. Com efeito, a perda do sinal foi expressamente prevista no contrato e a sua estipulação não ofende a legislação consumerista, que veda apenas a retenção integral das parcelas do preço do bem e não das arras penitenciais.

Refiro precedente do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPRA E VENDA - Ação declaratória, cumulada com pedido de restituição - Devolução do sinal (arras) - Descabimento - Expressa previsão contratual de perda em caso de desistência do comprador - Arras penitenciais, que servem como indenização pela desistência do negócio -

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Além disso, parte do sinal foi destinada à comissão de intermediação - Impossibilidade da pretensão de devolução também em relação a esse valor - Serviço de corretagem efetivamente prestado, sendo irrelevante posterior arrependimento de uma das partes - Incidência do art. 725, do CC - Sentença inabalada - Recurso improvido". (Apelação nº 4008865-87.2013.8.26.0001, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 29/01/2016).

Conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça: "*o arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias*" (AgRg no Ag 717.840/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA, Terceira Turma, julgado em 06/10/2009).

Quanto aos demais valores pagos, de rigor a devolução integral para o autor, pois não é possível indenização suplementar na hipótese de estipulação de arras penitenciais. Nesse sentido, é o teor da súmula 412 do Supremo Tribunal Federal: "*No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo*".

A devolução deverá ocorrer em parcela única, conforme estabelece a Súmula 02 do Tribunal paulista: "*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*".

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir para o autor a quantia de R\$ 7.011,00, com correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados desde a citação.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno a ré ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos da ré fixados em 10% sobre o valor atualizado do qual decaiu (a base de cálculo corresponde ao proveito econômico obtido com a defesa).

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de maio de 2017.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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