



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003088-92.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos III - SPE LTDA**  
 Requerido: **Paulo Sergio Vieira Maia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS III**  
 – **SPE LTDA** ajuizou ação contra **PAULO SÉRGIO VIEIRA MAIA**, pedindo a rescisão dos contratos de compromisso de compra e venda das unidades autônomas nº 48 e 49, ambas do setor 04, do Condomínio Parque Residencial Damha III, nesta cidade, bem como a reintegração na posse, haja vista a falta de pagamento das prestações mensais pelo promitente comprador, mesmo constituído em mora. Pediu a condenação do réu ao pagamento das multas contratuais e dos IPTU'S vencidos. Pediu também a perda das quantias dadas como sinal e a condenação em perdas e danos.

Citado, o réu não contestou o pedido.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pelo autor, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 319).

Os documentos juntados confirmam a relação jurídica de direito material e a mora do réu.

Do fato da mora não purgada exsurge o direito da compromitente vendedora, de obter a rescisão do contrato e a recuperação da posse direta do imóvel.

O réu, durante o período de tempo em que exerce a posse direta, responde pelos tributos municipais incidentes, pois se comporta como o próprio dono, embora precariamente. Daí sua obrigação de pagar os impostos atrasados, aos quais se reportou a autora, bem como eventuais contribuições condominiais pendentes.

Está equivocada, a tese alusiva ao pagamento das arras.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

O pagamento do preço foi dividido em parcelas e desde logo o compromissário comprador pagou uma parte, a qual constituiu, repita-se, “parte de pagamento”. O sinal ou arras, dado por um dos contratantes, firma a presunção de acordo final e torna obrigatório o contrato, nos termos do artigo 1.094 do Código Civil. São as arras confirmatórias, de tríplice função, na visão objetiva de Washington de Barros Monteiro: *é confirmação do contrato, que se torna obrigatório; é antecipação da prestação prometida pelo contratante; e é prévia determinação das perdas e danos pelo não cumprimento das obrigações.*

O contrato foi confirmado, mediante sua própria elaboração, desde logo, por instrumento escrito. Assim, já existindo acordo a respeito da coisa e do preço, contrato já havia, sobrando a ilação óbvia de que o valor então pago, no ato da instrumentalização do negócio jurídico, constituiu parte do pagamento, assim como constitui parte do pagamento, a outra parcela efetivamente quitada. E lembre-se da existência de expressa cláusula vedando arrependimento. Bem por isso, inaplicável a regra imaginada pela autora, de perdimento das arras. Deu-lhe outra conotação, na petição inicial, como arras penitenciais, mas esse não é o tratamento jurídico aplicável.

Confira-se jurisprudência a respeito:

**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE**  
 Promessa de Compra e Venda - Legitimidade das partes decorrente do contrato firmado Desnecessidade da outorga uxória - Devolução de 90% dos valores pagos decorrentes da resolução do contrato por culpa do comprador - Arras confirmatórias - Não cabimento da perda do sinal por não se tratar de arrependimento, mas de inadimplemento, que ensejou a resolução do contrato - Compensação pelo uso da coisa a partir do inadimplemento - Reintegração de posse que decorre da resolução do contrato - Recursos dos autores provido em parte e negado provimento ao do réu (TJSP - Apelação nº 0324475-35.2009.8.26.0000 – Relator: Alcides Leopoldino e Silva Junior – j. 06/05/2014).

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.** Inadimplemento da compradora verificado. Análise à luz do princípio da boa-fé objetiva. Perda do sinal, todavia, que não se justifica, já que se trata de arras de natureza confirmatória. Precedentes da jurisprudência. Resolução do negócio que importa na devolução da importância paga, admitida a retenção da cláusula penal pactuada. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte.

**COMPRA E VENDA.** Não incidência do Código de Defesa do Consumidor. Contrato celebrado entre particulares. Restituição de percentual da quantia paga a título de sinal. Possibilidade. Arras confirmatórias. Montante que integra o preço. Princípio de pagamento. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO** (TJSP,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Apelação nº 0016275-49.2002.8.26.0068, Rel. Paulo Alcides, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 17/05/2012).

Existe previsão contratual de multa compensatória de 10% do saldo devedor, valor que, por previsão da própria cláusula (3.4.1), compensa a vendedora também pela indisponibilidade do imóvel. Destarte, não poderá incidir cumulativamente com outra multa, de igual natureza, prevista no item 3.4.2.

É abusiva a retenção integral, pela vendedora, dos valores pagos pela adquirente.

É plausível e mais justo que a devolução se faça em função do valor das prestações já pagas.

Há certa variabilidade na jurisprudência, sobre o justo valor que pode ser retido pela vendedora.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Rescisão amigável. Obrigação de devolução das prestações recebidas. Cláusula penal que prevê descontos compensatórios excessivos. Nulidade. Equivalência a pacto comissório. Sentença que autorizou retenção de apenas 30%. Restituição de 70% corrigidos. Percentual inferior ao devido, segundo jurisprudência assente. Improvimento ao recurso da incorporadora. Precedentes do STJ. Aplicação do art. 53 do CDC. Rescindido compromisso de venda e compra de imóvel, deve o promitente vendedor, quando não tenha havido ocupação da coisa, restituir, corrigidos, 90% (noventa por cento) das prestações que recebeu. De modo que, se sentença o condenou a restituir apenas 70% (setenta por cento), não tem o de que se queixar (TJSP Ap. Cível n. 107.803-4 2ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Cezar Peluso).

Promessa de compra e venda. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato. Esta quantia a ficar retida varia de caso para caso: ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. Precedente. Recurso conhecido e provido em parte” (STJ Resp. n. 476.775-MG 4ª T Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar j. 20.05.2003).

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.** Comprador que pleiteia rescisão do contrato. Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor diante não comprovação de descumprimento contratual por parte da vendedora. Caracterização de arrependimento do negócio – Adquirente que não chegou a usufruir o bem - Restituição das parcelas pagas. Admissibilidade. Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio. Previsão contratual excessiva e abusiva. Fixação da retenção em 20% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas. Devolução de 80% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso, declarada a abusividade de cláusula prevendo a forma de restituição parcelada. Ônus de sucumbência a cargo das corrés. Sentença, em parte, reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação com Revisão nº 0021408-16.2011.8.26.0405, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 26.11.2013).

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.**

**RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ.**

1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que se busca a restituição de valores superiores aos fixados na apelação, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior da ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

4. Agravo regimental provido.

(AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, por ocasião do desfazimento do contrato por culpa do adquirente, deve ser observada a retenção de 25% sobre os valores pagos.

**DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO.**

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há firmada jurisprudência desta Corte, no sentido do cabimento da retenção pelo promitente-vendedor de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

Recurso Especial parcialmente provido.

(REsp 1102562/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2010, DJe 25/05/2010).

**RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO DEVEDOR. DIFICULDADES ECONÔMICAS. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 25% DAS PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.**

1. Resta pacificado, no âmbito da 2ª Seção desta Corte Superior, a possibilidade de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel.

2. Ocorrendo a extinção do negócio jurídico, é permitida a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de ressarcimento com as despesas administrativas do contrato.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 469.484/MG, Rel. Min. HÉLIO QUÁGLIA BARBOSA, DJ 17.12.2007).

De todo modo, cada caso é um caso.

Não há demonstração de perdas e danos a outro título, não compreendido na previsão contratual de multa.

Especificamente nesta relação jurídica, existindo multa compensatória de 10% do saldo devedor, o que restar deve ser devolvido para o comprador.

Diante do exposto, **acolho os pedidos**, declaro a resilição dos contratos de compromisso de compra e venda entre as partes e decreto a reintegração da autora na posse. Condeno o réu ao pagamento do valor de IPTU e contribuições condominiais incidentes sobre os imóveis, acaso pendentes, até a época da restituição da posse para a autora, com correção monetária e juros moratórios à taxa legal. Condeno-o, também, ao pagamento da multa contratual de 10% do saldo devedor nesta data, mas rejeito o pedido de retenção de arras e de condenação ao pagamento de outra multa e de perdas e danos. Eventual diferença em relação ao preço já pago pelo réu será devolvido com correção monetária e juros moratórios a partir do trigésimo dia do trânsito em julgado desta decisão, enquanto eventual diferença em favor da autora será apurada aritmeticamente e cobrada na etapa de cumprimento de sentença.

Responderá o réu pelas custas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 02 de julho de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França  
 Juiz de Direito

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