



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: **1010909-16.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Danyela Franchini Correa Rios Ariza e outro**
 Requerido: **Edifício Residencial Beatrice Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Arielle Escandolhero Martinho Fernandes**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, com pedido de tutela antecipada para a devolução dos valores pagos, proposta por Ezequiel Rios Ariza e sua esposa Danyela Franchini Correa Rios Ariza, em face do Edifício Residencial Beatrice SPE Ltda. Sustentam os autores que, em 19/12/2014, firmaram contrato de compromisso de compra e venda do apartamento 503, localizado no 5ª andar do Edifício Residencial Beatrice SPE Ltda., Rua Passeio das Magnólias, Parque Faber II, no valor de R\$ 522.000,00. Tendo em conta as dificuldades financeiras, não conseguiram adimplir as parcelas.

Alegam os requerentes abusividade das cláusulas contratuais do compromisso de compra e venda, no caso de rescisão. Afirmam que tem direito à devolução de 90% das parcelas pagas, com apenas 10% de retenção pela requerida para o pagamento de despesas administrativas. Requerem tutela antecipada para a devolução dos valores e para evitar a inscrição de seus nomes em cadastro de inadimplentes.

O Juízo indeferiu o pedido de tutela antecipada (fls.74).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação impugnando o valor da causa, que deveria ser o equivalente ao valor do contrato, e não apenas ao proveito econômico almejado. Sustenta a validade das cláusulas contratuais, livremente pactuadas.

Intimados, os autores não se manifestaram sobre a contestação (fls.137).

É o relatório.

Fundamento e decido.



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

Rejeito a impugnação ao valor da causa. De acordo com o art. 292, II, do CPC/2015, *"II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida."*. Portanto, o valor da causa deve fundar-se, no caso, na parte controvertida, estando correto o valor da causa atribuído pelos autores.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Os autores firmaram com a ré contrato de compromisso de compra e venda em 19 de dezembro de 2014, do apartamento 503, 5ª andar, do Edifício Residencial Beatrice. Quando da assinatura do contrato, os requerentes pagaram a ré R\$ 52.200,00, comprometendo-se ao pagamento do restante do valor (R\$ 469.800,00) através de financiamento bancário. Tendo em conta dificuldades financeiras, não conseguiram pagar as parcelas devidas. Receberam as chaves em maio de 2015. Entretanto, por conta da crise, entrou em contato com a requerida para a rescisão do contrato, e esta se recusou a devolver as parcelas pagas. A ação foi proposta em 29/09/2015.

A cláusula 22ª, parágrafo quarto, do contrato (fls.124) prevê: *"No caso de rescisão, e nos termos do disposto no art. 409 do Código Civil, convencionaram as partes que serão reembolsadas as quantias pagas pelo comprador, atualizadas de acordo com o critério utilizado para pagamento das prestações, em tantas parcelas mensais quantos forem os meses decorridos da data de assinatura deste contrato até a sua rescisão, descontadas as seguintes despesas: a) despesas administrativas e de vendas à taxa de 10% (dez por cento) sobre o valor da venda, atualizado monetariamente; b) contribuições e recolhimentos ao PIS E COFINS, incidentes sobre os valores recebidos, efetuados pela vendedora, atualizados monetariamente; c) outros tributos ou contribuições incidentes sobre o presente negócio imobiliário, que venham a ser criados pelo Governo Federal no curso deste contrato; c) multa de 10% (dez por cento) do valor total até então pago pelo comprador, atualizado monetariamente."*

A cláusula acima transcrita se mostra abusiva, a luz do Código de Defesa do Consumidor, aplicável ao caso.

Não há dúvida, portanto, de que os autores inadimpliram o contrato, circunstância que



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

autoriza sua rescisão. A rescisão do contrato impõe o retorno das partes ao estado anterior à contratação. Isso implica em recomposição das perdas do promissário vendedor, porque nelas não se vislumbra qualquer sanção, antes o indenizam pela privação temporária do uso da coisa e restituição de eventual saldo ao comprador, considerando-se o valor pago.

Assim, os autores têm o direito de restituição das pagas, deduzindo-se parcela justa à requerida, pelos gastos com a rescisão e pela privação do uso da coisa. Entretanto, o contrato prevê uma restituição exacerbada.

A dedução de 10% do valor das parcelas pagas, e não do valor do imóvel, deve ser tomada como válida para a reposição de gastos próprios de administração e negociação do imóvel. Todavia, não engloba o valor que deve ser arbitrado pelo tempo de ocupação do bem. Admite-se, ainda, a taxa mensal de 1% do valor do preço do imóvel por mês de ocupação dos promissários compradores, porque é o critério que tem sido admitido para fixação dos valores dos aluguéis. Nesse sentido dispõe a Súmula número 1 da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "*O promissário comprador do 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*".

A Súmula 3 da Seção de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo assim dispõe: "*Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.*".

Independentemente dos autores terem ou não ocupado o imóvel, as chaves foram entregues, estando a requerida impedida de alienar o bem.

Os impostos pagos pela promissária vendedora são de sua responsabilidade, não podendo esse valor ser repassado aos autores. A cumulação da taxa de administração com a multa também de mostra abusiva.

Diante do exposto, julgo parcialmente procedente a ação, declarando rescindido o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes. Condeno a requerida à devolução das parcelas pagas, acrescidas de atualização monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, desde 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

citação, deduzido 10% do valor de tal valor, consoante fundamentação, e 1% do valor venal do imóvel por mês de ocupação, desde a entrega das chaves até a desocupação e devolução do bem. Tendo em conta a sucumbência recíproca, divido pela metade as custas e despesas processuais. Fixo os honorários advocatícios em R\$ 1.000,00, por equidade, devendo cada parte arcar com o do seu advogado.

P.R.I

São Carlos, 15 de junho de 2016.

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