



**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: **1003147-80.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **A M Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**  
**Cidade Aracy Ltda**  
 Requerido: **ALINE DAIANA HENSSE D ASILVA e outro**

Vistos.

**IMOBILIÁRIA ALCobaça LTDA** ajuizou ação contra **ALINE DAIANA HENSSE DA SILVA E RAFAEL CASTILHO MUNIZ**, pedindo rescisão de contrato de compromisso de venda do lote nº 340 da Quadra 05, do Loteamento denominado prolongamento Jardim Medeiros, nesta cidade, bem como a reintegração de posse por meio de liminar, haja vista falta de pagamento das parcelas pelos promitentes compradores.

Indeferiu-se adiantamento de tutela.

O réu Rafael, embora citado não apresentou contestação ao seu tempo.

Citada a ré Aline, contestou o pedido, requerendo primeiramente a extinção do feito, devido a falta de legitimidade ativa da empresa AM Empreendimento Imobiliária e Administração de Bens Próprios Cidade Aracy. Arguindo que em razão do desemprego, ficou impossibilitada de pagar as prestações do contrato, ficando inadimplente. Ressalta ainda, que por diversas vezes buscou adimplir as obrigações do pacto judicial, entretanto sem êxito, pelas esquivas perpetradas pela autora em fornecer o carnê de pagamento ou outros meios de adimplemento contratual. Assim requer improcedência da ação.

Manifestou-se a autora.

#### **É o relatório.**

#### **Fundamento e decido**

Pretende a autora a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e a reintegração na posse.

Promovente da ação é Imobiliária Alcobaça Ltda., representada por A.M. Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens, integrante do mesmo grupo econômico, consoante se depreende da petição inicial e dos documentos de fls. 159/162. **Apenas por erro material** a distribuição do processo identifica A M Empreendimentos Imobiliários como promovente da ação.

O réu Rafael Castilho Muniz por sua vez não contestou o pedido, tornando-se revel.



**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**

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).

Aline Daiana está confessadamente em mora contratual. Tanto que ingressou com ação consignatória, imputando mora da credora, mas deixou de promover o andamento do feito.

Não se desculpa a pretexto de não ter recebido carnês de pagamento (fls. 138), pois sabia do valor da dívida e do endereço da credora, para realizar os pagamentos devidos.

O distrato da pessoa jurídica promitente vendedora não dispensava a ré de pagar as prestações mensais contratuais, pois a pessoa jurídica continua a ter existência fática, para ultimar atos jurídicos pendentes.

É de rigor devolver aos compradores uma parcela do preço já pago.

A devolução se faz de uma só vez, abusiva qualquer previsão de pagamento em parcelas (STJ, RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012). Há inclusive a Súmula nº 2 do TJSP: *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*”.

Existe cláusula contratual estabelecendo a retenção de 25% (fls.56).

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

No caso concreto convém notar que não houve alegação de onerosidade excessiva nem de situação específica, geradora de dificuldade para manutenção do contrato, senão a dificuldade pessoal da ré.

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


**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**

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 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 Trujilo, j. 26.11.2013).

**AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOUÇÃO 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



**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**

trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior da ré.

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 avançadas 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



**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

com as despesas administrativas do contrato.

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.

Especificamente nesta relação jurídica este juízo estabelecerá a retenção em 20%, considerando o pouco tempo decorrido e considerando a condição pessoal da ré.

Diante do exposto, **acolho os pedidos**, declaro a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre as partes e decreto a reintegração da autora na posse do imóvel, com a obrigação de restituir para os réus o valor correspondente a 80% das parcelas já pagas, com correção monetária e juros moratórios, este à taxa legal, contados a partir do 16º dia da data do trânsito em julgado desta decisão, deduzindo-se ainda, desse montante, tributos municipais porventura em atraso.

Responderão os réus pelas custas e despesas 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. A execução dessas verbas processuais, perante a contestante, porém, fica suspensa, nos termos do que dispõe a Lei 1.060/50, artigo 12).

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de outubro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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