



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006379-96.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Luis Cláudio Lapena Barreto**
 Requerido: **LFP Quinta do Salto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO ajuizou ação de **RESCISÃO CONTRATUAL c.c. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS e PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** contra **LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e CIBRASEC -COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, alegando, em resumo, que firmou compromisso de compra e venda com a primeira acionada, objetivando a aquisição do lote de terreno nº 138, da quadra "G", do loteamento denominado "Quinta do Salto Residence", nesta cidade e comarca, tendo pago, até o momento, o montante total de R\$ 47.928,54 (quarenta e sete mil, novecentos e vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos). Argumenta que tal acionada transferiu os créditos do referido contrato para a segunda requerida e que, em razão dos reajustes aplicados, não tem condições de continuar arcando com os pagamentos do parcelamento contratado. Invocando disposições do Código de Defesa do Consumidor, pleiteia a rescisão do contrato, a nulidade de cláusulas contratuais e a abstenção da cobrança, bem como, a condenação das acionadas à restituição da integralidade dos valores pagos.

As acionadas apresentaram contestação, aduzindo, preliminarmente, ilegitimidade passiva da segunda requerida. Impugnaram o valor atribuído à causa e o *quantum* pretendido pelo autor, destacando a necessidade de observância das disposições contratuais sobre os valores a serem restituídos, na hipótese de rescisão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Breve é o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

A impugnação ao valor da causa não pode ser acolhida, vez que se trata de matéria já decidida pelo juízo. Fica mantida, assim, a deliberação da decisão de pag.77.

Não prospera a alegação de ilegitimidade passiva da acionada CIBRASEC. Verifica-se dos autos que a primeira acionada cedeu os direitos creditórios decorrentes do contrato em discussão nestes autos e é irrelevante o fato de segunda requerida não ter participado da avença, até mesmo porque esta última beneficia-se dos pagamentos efetuados pelo demandante, fato este que lhe dá legitimidade para integrar o polo passivo da presente demanda. Assim, **rejeito** a questão preliminar aventada.

Passa-se à apreciação do mérito.

Trata-se de ação em que o autor postula a rescisão de contrato firmado para a compra de imóvel e a devolução de valores pagos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É a rescisão imotivada, prevista na Súmula ° 1, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a qual dispõe:

"O promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem".

Por isso, não prospera a resistência das requeridas.

O pedido inicial deve ser acolhido, em parte, estabelecendo-se a rescisão e a obrigação de restituição de valores, mas não no patamar pretendido pelo autor.

Quanto aos valores, relembre-se que a regra do artigo 53, 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"* e que o entendimento jurisprudencial prevalente, com algumas variações, acena para o patamar de 80% dos valores pagos para a pretendida retenção.

Em sua peça inicial, o autor pleiteia retenção menor. A acionada, em sua defesa, busca cumprimento de cláusula contratual que prevê a possibilidade de retenção maior. Forçoso 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 de taxa de ocupação, considerado o valor do lote, ganharia contornos de abusividade, e não pode, portanto, prevalecer.

Tem prevalecido neste juízo, contudo, como mencionado, em conformidade com o entendimento jurisprudencial, que o abatimento há de ser de 20% dos valores pagos, percentual que coloca as partes em equilíbrio.

Pondere-se que percentual inferior a esse poderia incentivar indesejável irreflexão dos compradores na assunção desses negócios jurídicos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos à título de sinal, 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.

Nesse sentido estabeleceu o Colendo 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" (Decisão Monocrática, no Agravo em Recurso Especial 920.371, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Dje 08.06.2016).

Na mesma diretriz, apontando que as arras penitenciais hão de vir estabelecidas de modo expresse, é a decisão monocrática proferida no Recurso Especial 1.156.268, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão (DJe 30.09.2014).

De outro lado, prospera a pretendida cobrança da taxa de ocupação, por conta do período em que o imóvel permaneceu na posse do autor, por força de disposição contratual e que também encontra amparo no entendimento jurisprudência prevalente. Não, evidentemente, nos termos da disposição contratual.

Firma-se, portanto, que as acionadas poderão abater dos valores a serem restituídos o valor mensal equivalente a 0,5% do valor venal do imóvel, considerado o cadastro da Municipalidade, desde a data do contrato e até a recuperação da posse.

Na mesma diretriz, por natureza *propter rem*, as acionadas poderão abater valores em aberto por conta do IPTU e condomínio ou taxa associativa, correspondente ao período em que o bem está na posse do autor.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, assim, se estabeleceu:

"Rescisão contratual, cumulado com restituição de valor pagos. Aquisição de imóvel em construção. Desfazimento do contratado deve observar o equilíbrio, pois as partes retornam ao "status quo" primitivo. Retenção de 20% dos valores pagos está apta a remunerar os custos tidos pela


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

empreendedora, que também assumiu o risco da própria atividade. Relação de consumo caracterizada. Retenção superior a 20% das importâncias pagas originaria onerosidade excessiva ao consumidor, o que não pode sobressair. Apelo desprovido" (Apelação Cível. 1.004.197-13.2015.8.26.0565, da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Natan Zelinschi de Arruda, j., 05.12.2016, v.u.).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LOTES DE TERRENO - AÇÃO AJUIZADA PELA COMPROMITENTE VENDEDORA - INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS PROCEDÊNCIA EM PARTE - RESCISÃO DECRETADA - DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS - INDENIZAÇÃO POR BENFEITÓRIAS A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - VERBA SUCUMBENCIAL PROPORCIONAL - SENTENÇA MANTIDA" (Apelação 0014173-94.2013.8.26.0037, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Alexandre Coelho, j., 17.02.2016, v.u.).

"RESCISÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Devolução das parcelas já pagas descontados 20% a título de administração, corretagem, publicidade, etc (presumido prejuízo da promitente vendedora) - Cabimento também da incidência de taxa de ocupação pelo período de utilização do bem em situação de inadimplemento – Arbitramento nesta instância de valor locatício mensal para ocupação em estado de inadimplência, a fim de impedir o locupletamento do compromissário comprador - Fixação em 0,5% do valor venal do imóvel. Aplicação da Súmula 1 deste Tribunal de Justiça. Ressarcimentos pelas acessões e direito de retenção - Descabimento - Ausência de especificação na peça de defesa - Necessidade de que houvesse ao menos um início de prova do valor da construção para a adequada instalação do contraditório e de eventual fase dilatória - Questão que pode ser dirimida em ação própria de ressarcimento. Sentença de procedência em parte. Recurso provido em parte para autorizar a cobrança de taxa mensal de ocupação de 0,5% sobre o valor venal do imóvel; afastar o direito de indenização por acessões e benfeitorias, bem como de retenção" (Apelação 994.08.045881-0, da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São paulo, Relator Desembargador James Siano, j., 02.03.2011, v.u.).

Fica rejeitada a pretensão da requerida, para que a correção monetária seja considerada a partir do ajuizamento da ação.

Além a falta de fundamento legal, tal postura desnaturaria a correção monetária que visa, em suma, a singela atualização do valor da moeda, sem nada acrescentar.

Por isso, a atualização monetária dos valores em discussão dar-se-á a partir do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

efetivo dispêndio.

Quanto aos juros de mora, apesar da judiciosa fundamentação dos precedentes invocados, há de dar-se cumprimento à regra do art. 405, do Código Civil, mantendo-se a citação inicial como termo a quo dos juros de mora.

Invoque-se, novamente, no particular, o precedente do Colendo Tribunal de Justiça de São Paulo:

"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.).

Em suma, deve ser acolhido o pedido inicial de rescisão do contrato, com a necessária glosa quanto aos valores a serem restituídos.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE**, em parte, esta ação movida por **LUIS CLAUDIO LAPENA BARRETO** contra **LFP QUINTA DO SALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** e **CIBRASEC -COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes. **Condeno** as acionadas a restituir, em favor do comprador, 80% dos valores pagos, com abatimento do IPTU, condomínio ou contribuição associativa e da taxa de ocupação, nos termos da fundamentação, com correção monetária, na forma indicada, pela Tabela Oficial do TJSP, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação. Com o trânsito em julgado, a restituição dos valores, ora estabelecida em favor do autor, far-se-á em parcela única, na forma prevista nos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

artigos 523 ou 526, do Código de Processo Civil, e a retomada da posse do imóvel ao alvedrio das partes. Dou por extinto este processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Reputando mínima a sucumbência do autor, responderão as acionadas pelo reembolso das custas e despesas processuais e pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

Araraquara, 19 de outubro de 2018.

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