


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0003531-55.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **OSEIAS DO VALE RODRIGUES**
 Requerido: **RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIARIA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado com a ré instrumento particular de compra e venda de imóvel e que após realizar diversos pagamentos solicitou o distrato da transação.

Com a situação não foi resolvida, almeja à rescisão do negócio e à restituição do montante integral pago à ré (ressalvo por oportuno que a fl. 147/150 foi formulada emenda ao pedido inicial nos termos aqui postos, acolhida a fl. 152).

A preliminar de ilegitimidade *ad causam* arguida pela ré em contestação não prospera porque ainda que se aceitasse a sua argumentação ela poderia ser chamada a responder pela devolução proclamada, como já definiu o o Colendo Superior Tribunal de Justiça:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

“Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.” (Recursos Repetitivos nºs 1.551.951-SP e 1.551.968-SP, Tema 939).

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, a rescisão do contrato celebrado deriva da manifestação de vontade do autor, impondo-se o retorno das partes ao estado anterior.

Significa dizer que é de rigor a restituição do montante pago à ré, permitindo-lhe a retenção de parte para ressarcir-se dos prejuízos que suportou e para manter o equilíbrio entre as partes, de um lado, bem como para evitar o enriquecimento sem causa, de outro.

É o que entende a jurisprudência:

*“(...) em havendo rescisão do compromisso de compra e venda, o desfazimento da relação contratual implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas, reservada uma parte, que fica deduzida, em favor da alienante, para ressarcir-se de despesas administrativas, sendo desnecessário que tal devolução conste nem do pedido exordial (quando o autor é o vendedor), nem da contestação (quando o autor é o comprador), por inerente à natureza da lide” (REsp 500038 / SP Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**).*

Sobre o tema, aliás, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consolidou sua posição por meio das seguintes súmulas:

“Súmula 1: 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.”

“Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Resta definir o valor de retenção em favor da ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Como não há nos autos notícia de que o imóvel tenha sido concluído e como o autor pagou pouco mais de dez por cento do preço total avençado, reputo que ele poderá ser objeto de futura alienação (se já não o foi).

Bem por isso, a retenção no importe de 10% do que foi pago à ré transparece razoável, sendo tal critério adotado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual. Restituição das partes ao estado anterior. Fixação do percentual de retenção em 10% dos valores pagos, como indenização pelas perdas e danos decorrentes do desfazimento do negócio. Recurso provido.” (Apelação nº 1023513-15.2016.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **EDUARDO SÁ PINTO SANDEVILLE**, j. 28/08/2017).

Destaco, ademais, que o desconto com fulcro na cláusula 6.4 do contrato (fl. 08) afigura-se-me abusivo, seja na forma do art. 51, IV e §3º, III da Lei nº 8.078/90, seja porque não há sequer indício de que as despesas suportadas pela mesma demandassem a retenção naquele patamar.

Como o autor desembolsou à ré R\$ 13.023,03, fará jus à restituição de R\$ 11.720,72.

Por fim, é necessário ter em mente que se está diante de matéria de ordem pública, o que torna inócua a invocação do princípio *pacta sunt servanda*, pois a vontade das partes não se sobrepõe a normas cogentes, como o são as regras protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor, destinadas justamente a recompor o equilíbrio frente a maior vulnerabilidade do consumidor no momento da contratação.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 11.720,72, acrescida de correção monetária, a partir de dezembro de 2016 (época em que a ré reconheceu sua obrigação em devolver-lhe valor a esse título - fl. 19), e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de novembro de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

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