



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: **1005557-72.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Paulo Augusto Raymundo Pereira e outro**
 Requerido: **Rio Verde Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Paulo Augusto Raymundo Pereira e Roberta Manzano Maria ajuizaram a presente ação em face de Rio Verde Almeida SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo: a) tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como para que a ré se abstenha de inscrever seus nomes nos cadastros de proteção ao crédito; b) a resolução do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; c) a condenação da ré a devolver integralmente a quantia paga pelos autores; d) a incidência das cláusulas 6.3 e 6.4 do contrato em favor dos autores.

Aduzem, em síntese, que em 26.06.2016 celebraram com a ré um contrato de compromisso de venda e compra de bem imóvel para entrega futura e outras avenças, no denominado Condomínio Residencial Raiz Aroeira, tendo como objeto o apartamento nº 175, 17º andar, da torre 2 – Pitangueira, pelo preço de R\$ 454.029,00, dando como sinal e princípio de pagamento o valor de R\$ 13.786,00, mais duas parcelas de R\$ 4.596,00 após 30 e 60 dias da data do contrato, além de quarenta e cinco parcelas mensais de R\$ 1.207,00, mais cinco parcelas semestrais de R\$ 5.974,00 e uma parcela única final de R\$ 22.976,00, tendo pago, efetivamente, a quantia de R\$

**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**

67.678,60. Por ocasião da contratação foram informados de que o início das obras se daria em outubro de 2016, porém isso não ocorreu. O prazo final de entrega previsto no contrato é 31.12.2019, contudo, será impossível a entrega até esse prazo, uma vez que as etapas da construção não estão sendo cumpridas, razão pela qual pretende a resolução do contrato e a devolução dos valores pagos. Juntaram documentos.

A tutela de urgência foi deferida para o fim de determinar a suspensão dos pagamentos e para determinar à ré que se abstenha de incluir os nomes dos autores nos órgãos de restrição ao crédito (fls. 120).

A ré, em contestação de fls. 126/149, requereu a improcedência dos pedidos, alegando, em síntese: a) ausência de atraso na entrega do empreendimento, que está prevista para 31.12.2019, conforme cláusula 8 do quadro resumo, não havendo qualquer inadimplemento contratual por parte da ré, tornando-se evidente a rescisão imotivada pretendida pelos autores; b) é indevida a devolução do valor pago a título de arras/sinal, conforme expressamente previsto na cláusula 4.2 do contrato; c) é indevido o pedido de restituição da corretagem; d) faz jus à retenção de pelo menos 25% dos valores pagos, uma vez que não se encontra inadimplente com suas obrigações, não se configurando o atraso da entrega da obra; e) caso se entenda pelo dever de restituição de parte dos valores pagos, não são aplicáveis juros de mora, uma vez que a culpa pela rescisão é dos autores; d) o contrato celebrado entre as partes não se caracteriza como contrato de adesão, não sendo o caso de inversão do ônus da prova nem de incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Réplica de fls. 175/202.

É o relatório.

**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**

Fundamento e Decido.

Julga-se antecipadamente o pedido nos termos do art. 355, I, do NCPC, sendo suficientes os documentos carreados aos autos.

De início, anoto que a relação jurídica existente entre as partes deve ser analisada de acordo com as disposições do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que os autores adquiriram o produto como destinatários finais, sendo a ré fornecedora desse produto.

Não há que se falar em atraso na entrega da obra, uma vez que a cláusula 8 do quadro resumo prevê expressamente que o empreendimento será entregue em 31.12.2019, ressalvadas as condições excepcionais previstas no contrato de compromisso de compra e venda, inclusive quanto ao prazo de tolerância, que é de 180 dias. Dessa maneira, não se configura qualquer inadimplemento contratual por parte da ré, já que esse prazo não decorreu ainda, razão pela qual não vinga o pedido de resolução do contrato por culpa da ré.

A requerida, portanto, não descumpriu o prazo de entrega da obra previsto no contrato. O mero receio dos autores de que a obra não seja entregue no prazo estipulado não dá azo à resolução do contrato por culpa da ré, configurando-se, na hipótese, a rescisão por vontade dos autores, na qualidade de promitentes compradores.

Não se pode deixar, contudo, de aceitar a vontade dos autores de desistirem da compra do imóvel, bem como de reconhecer seu direito à restituição dos valores pagos.

É o que dispõe a Súmula 1 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *"O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas,*


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

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".

Os autores efetuaram o pagamento, até o ajuizamento da ação, da quantia de R\$ 67.678,60, já incluindo o valor de R\$ 13.786,00, pago a título de arras, conforme extrato financeiro de fls. 104/105.

A cláusula 5.3 do contrato reza o seguinte:

"5.3 SINAL (ARRAS): O SINAL, conforme valor constante no QUADRO RESUMO integrante deste instrumento, comporta parcelamento, o que não descaracteriza sua natureza penitencial em caso de extinção do contrato a pedido do COMPRADOR (distrato) ou por inadimplemento contratual. Se o sinal for pago por cheque, este será a título "pro solvendo", ficando condicionado a sua efetiva compensação pela instituição financeira" (fls. 66).

A cláusula 6.9 do contrato prevê ainda que, *"caso o comprador tenha pago apenas as arras e por liberalidade distrate o presente instrumento, ele não fará jus à devolução de nenhum valor, tendo em vista o caráter penitencial das ARRAS"* (fls. 71).

De acordo com o art. 420 do Código Civil, *"Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinal terão função unicamente indenizatória. Nesse caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os casos, não haverá direito a indenização suplementar"*.

Assim sendo, não há qualquer abusividade ou ilegalidade na mencionada cláusula, havendo previsão expressa no contrato, acerca do

**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**

perdimento do valor pago a título de arras, não havendo qualquer ofensa à legislação consumerista, que proíbe a retenção integral dos valores pagos pelo consumidor.

Confira-se, a respeito, Ap. n. 4008865-87.2013.8.26.0001, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Miguel Brandi, j. 29.01.2016.

Os demais valores pagos pelos autores, entretanto, devem ser restituídos integralmente, não havendo falar-se em retenção de 25% como requerido pela ré em contestação, de acordo com o teor da Súmula 412 do STF: *"No compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, a devolução do sinal, por quem o deu, ou a sua restituição em dobro, por quem o recebeu, exclui indenização maior, a título de perdas e danos, salvo os juros moratórios e os encargos do processo"*.

A devolução desses valores, com a exclusão das arras, deverá se dar em parcela única, nos termos da Súmula 2, do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *"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"*.

Sobre os valores efetivamente desembolsados pelos autores, com exclusão das arras, incidirá correção monetária de acordo com os índices constantes da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a partir de cada desembolso, enquanto que os juros de mora de 1% ao mês são devidos a partir do trânsito em julgado.

Consequentemente, não há falar-se em declaração de incidência das cláusulas 6.3 e 6.4 do contrato em favor dos autores.

**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**

Diante do exposto, julgo parcialmente procedente os pedidos, para: a) declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; b) condenar a ré a restituir aos autores, em uma única parcela, os valores por eles desembolsados, com exceção das arras, totalizando a quantia de R\$ 53.892,60, devidamente corrigida a partir de cada desembolso, com incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais.

Condeno a ré ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos patronos dos autores, fixando-os em 10% do valor da condenação.

Condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos patronos da ré, fixando-os em 10% sobre o valor atualizado da parte que decaíram, ou seja, sobre R\$ 13.786,00.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2018.

Juiz(a) **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

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