

**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: **1009376-85.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Lourival Portapilla e outro**
 Requerido: **Inthar Incorporadora Ltda**

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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter contratado com a ré a aquisição de imóvel residencial, mas como não conseguiram dar continuidade aos pagamentos a que se obrigaram a procuraram com o fito de rescindir o contrato.

Alegaram que a ré postergou a solução do problema, até que se viram obrigados a ceder à devolução de apenas 50% (cinquenta por cento) do que haviam pago.

Salientaram que caberia à ré reter no máximo 20% (vinte por cento) do que já recebera, devolvendo 80% (oitenta por cento), de sorte que almejam à sua condenação ao pagamento dos 30% (trinta por cento) restantes e ao ressarcimento dos danos morais que experimentaram.

Já a ré em contestação não refutou a matéria fática articulada na petição inicial.


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

Ao contrário, observou que muito embora devesse devolver aos autores 12% (doze por cento) do valor do contrato procedeu à restituição de importância maior, além de destacar as despesas que suportou com a publicidade, corretagem e impostos do empreendimento.

Assim posta a questão debatida, reputo que assiste razão em parte aos autores.

A previsão contratual perfilhada pela ré (cláusula 8ª, parágrafo único, do instrumento particular de compra e venda celebrado – fl. 78) reveste-se de claro caráter abusivo, impondo aos autores manifesta desvantagem em face da mesma para beneficiá-la exageradamente.

Viola, pois, a regra do art. 51, inc. IV, do CDC.

Bem por isso, a jurisprudência vem consagrando o patamar de 20% (vinte por cento) como suficiente à retenção pela compromissária vendedora do que recebeu em situações como a dos autos, valendo notar que o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou reiteradamente nessa direção.

Assim:

“Rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos. Retenção de 20% em decorrência do desfazimento está apta a sobressair, pois foram os autores que desistiram do negócio. Valor retido é suficiente para levar em consideração os custos administrativos da ré. Equilíbrio na relação negocial deve estar presente, inclusive por ocasião do desfazimento, quando as partes retornam ao 'statu quo' primitivo. Sucumbência recíproca configurada. Fixação dos honorários advocatícios para os patronos das partes apta a prevalecer. Apelo do advogado dos autores provido em parte. Recurso da ré desprovido.” (Apelação nº 1031360-68.2016.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA**, j. 19/12/2016).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Comprador que pleiteia a rescisão do contrato. Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor, caracterizada a sua desistência do negócio - Restituição das parcelas pagas. Admissibilidade. Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio. Previsão contratual excessiva e abusiva. Adequação da retenção para 20% do montante pago, que cobre razoavelmente 100% de toda as despesas. Devolução de 80% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso, com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Verbas de sucumbência a cargo da ré, pelo princípio da causalidade - Sentença, em parte, reformada. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O DO AUTOR.” (Apelação nº 1007314-55.2015.8.26.0292, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ELCIO TRUJILLO**, j.02.08.2016).


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

“Compromisso de compra e venda. Rescisão. Inadimplência do comprador. Retenção de 20% das parcelas pagas como forma de compensar os custos administrativos. Devolução a ser feita de uma só vez. Aplicação do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor e Súmulas 1 e 2 Súmulas emitidas pela Seção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Inocorrência de danos morais diante da inadimplência do autor. Autor que não teve a posse do imóvel. Despesas condominiais de total responsabilidade das rés. Comissão de corretagem e taxa de assessoria (SATI) pagas pelo promissário comprador. Inadmissibilidade da cobrança da taxa de assessoria (SATI) e admissibilidade da cobrança da comissão de corretagem diante da previsão legal permissiva. Serviços prestados que devem ser remunerados. Repetição do indébito devida, mas de forma simples. Recurso principal improvido e parcialmente provido o adesivo, com determinação.” (Apelação Cível nº 1096374-67.2014.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **FÁBIO QUADROS**, j. 12.05.2016).

“Apelação Rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenizatória. Réus que deixaram de pagar as prestações contratuais, não demonstrando o alegado adimplemento substancial. Rescisão cabível. Indenização pela fruição do bem desde a inadimplência, na qual configurada a posse indevida. Cabimento. Razoabilidade de seu arbitramento em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato. Retenção de 20% do valor pago pelos gastos de administração igualmente devida. Indenização pelas acessões e benfeitorias que é cabível, sob pena de caracterização de enriquecimento sem causa. Vinculação entre a reintegração de posse e o pagamento das quantias devidas aos réus. Descabimento. Recurso dos réus improvidos, provido em parte o da autora.” (Apelação nº 0005701-40.2012.8.26.0577, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **LUIS MARIO GALBETTI**, j. 17/06/2015).

Essas orientações aplicam-se *mutatis mutandis* à espécie vertente, o que conduz ao acolhimento da pretensão deduzida pelos autores para a condenação da ré ao pagamento do valor excedente ao que ela poderia reter do que deles recebera.

Solução diversa aplica-se ao pedido de reparação dos danos morais.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:


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

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (**SÉRGIO CAVALIERI FILHO** in “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.” (**ANTÔNIO CHAVES** in “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

“(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados” (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito” (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração dos autores podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entreveros que


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

corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial aos autores, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 recentemente editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido dos autores.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a nulidade da cláusula 2.3 do instrumento de fls. 29/34 e para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 12.237,19, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, 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, 12 de janeiro de 2017.

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