



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000728-48.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Maria Cristiana Marinho Sousa e outro**
 Requerido: **Setpar 99 Empreendimentos Imobiliários**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Maria Cristiana Marinho Sousa e Rodrigo Lacerda Sousa ajuizaram ação de rescisão contratual e restituição de quantia paga contra **Setpar 99 Empreendimentos Imobiliários**, aduzindo, em essência, que celebraram contrato de compra e venda de terreno no valor de R\$ 91.451,10 mediante entrada de R\$ 1.515,60 e 150 parcelas de R\$ 599,57. Sustentam que em virtude de dificuldade financeira enfrentada pela separação do casal, não conseguiram adimplir com o pagamento das parcelas. Pleiteiam a rescisão do compromisso particular de compra e venda do Lote 13 da Quadra L do empreendimento Residencial José Giro e restituição das parcelas pagas nos moldes do contrato celebrado (cláusula 2ª, parágrafo 6º).

Citada, a empresa requerida apresentou resposta e, no mérito, contrapôs as alegações dos autores (fl. 41/58).

Houve réplica (fl. 64/65).

Instadas à especificação de provas (fl. 71), a autora reiteraram os termos da inicial (fl. 74). Ausente manifestação da requerida.

À fl. 91, manifestação do autor concordando com os termos do pedido inicial.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento imediato, com fundamento no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

No mérito, o caso versa sobre relação jurídica material regida pelo microssistema do Código de Defesa do Consumidor, pois estão presentes os requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, aplicar-se-á a súmula 543 do STJ, parte final:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A restituição dos valores pagos pela parte autora é medida de rigor, mostrando-se injustificável a total retenção pretendida pelas requeridas.

Assim, a requerida poderá reter parte do valor pago para ressarcir as despesas administrativas, previstas na cláusula 2º, parágrafo 6º do contrato.

O sinal constitui parcela do pagamento e, portanto, deve ser restituído da mesma forma que as demais, em virtude da rescisão contratual.

Portanto, impõem-se a rescisão do contrato e a condenação da requerida ao cumprimento de obrigação de restituir, com os descontos previstos no contrato, as arras e todos os valores pagos mensalmente pela parte autora, corrigidos desde a data de pagamento de cada parcela, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para extinguir o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, e declarar resolvido o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e condenar a requerida a restituir à autora as arras e todos os valores pagos mensalmente, observados os descontos previstos no contrato (cláusula 2ª, parágrafo 6º), corrigidos desde cada desembolso, de acordo com os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com juros de 1% ao mês a partir da citação. Arcará a requerida, que sucumbiu na parte essencial, com custas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor da condenação atualizado.

Expeça-se certidão de honorários.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 13 de agosto de 2018.

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