



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0022227-52.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Direitos e Títulos de Crédito**
 Requerente: **Corsini Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Requerido: **Daiana Foltz**

CORSINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou ação contra **DIANA FOLTZ** alegando, em suma, que vendeu para a Sra. Daisy Aparecida Candido Teodoro, através de contrato de compra e venda, um imóvel no Condomínio Residencial Eldorado - São Carlos. Daisy por sua vez, transferiu com anuência da autora, os direitos compromissais à ré, porém esta deixou de efetuar os pagamentos que lhe cabiam, descumprindo inúmeras cláusulas do contrato. Portanto requer a concessão de tutela antecipada reintegrando liminarmente na posse do imóvel, bem como a decretação de rescisão do contrato condenando a ré a reembolsar a autora todas às despesas tidas com o referido imóvel acrescidas de juros e correção monetária.

Indeferiu-se a antecipação de tutela.

A ré foi citada por edital e não contestou o pedido, fazendo-o o Dr. Curador nomeado, por negativa geral, afirmando ainda que a inicial traz pedidos ineptos e abusivos. Assim, requer a improcedência da ação.

Manifestou-se a autora.

Novas diligências foram feitas, na tentativa da citação pessoal da ré, sem êxito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Foram realizadas várias diligências, para tentativa de citação pessoal da ré, sem sucesso, tendo sido então inevitável a citação por edital, sem nenhuma mácula.

Cuida-se de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

A ré, cessionária dos direitos inerentes ao contrato, deixou de pagar as prestações mensais prometidas e foi constituída em mora, deixando de purga-la, pelo que inafastável a rescisão do vínculo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Depreende-se pretensão da autora também ao acertamento da relação jurídica, no tocante a valores reembolsáveis e indenização.

A autora propõe a devolução do valor pago pela adquirente, excluindo-se os juros moratórios e multa, despesas de comercialização, despesas administrativas, 3% sobre valores recebidos, 0,65% sobre os valores recebidos, 1% do valor do contrato a título de indenização por mês de ocupação do imóvel e restituição em parcelas mensais, ressarcimento de despesas do imóvel.

É abusiva a retenção integral, pela alienante, dos valores pagos pela adquirente.

A devolução se faz de uma só vez, abusiva qualquer previsão de pagamento em parcelas (STJ, RCDESP no AREsp 208.018/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 05/11/2012). Há inclusive a Súmula nº 2 do TJSP: *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*”.

Há certa variabilidade na jurisprudência, sobre o justo valor que pode ser retido pela vendedora.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Rescisão amigável. Obrigação de devolução das prestações recebidas. Cláusula penal que prevê descontos compensatórios excessivos. Nulidade. Equivalência a pacto comissório. Sentença que autorizou retenção de apenas 30%. Restituição de 70% corrigidos. Percentual inferior ao devido, segundo jurisprudência assente. Improvimento ao recurso da incorporadora. Precedentes do STJ. Aplicação do art. 53 do CDC. Rescindido compromisso de venda e compra de imóvel, deve o promitente vendedor, quando não tenha havido ocupação da coisa, restituir, corrigidos, 90% (noventa por cento) das prestações que recebeu. De modo que, se sentença o condenou a restituir apenas 70% (setenta por cento), não tem o de que se queixar (TJSP Ap. Cível n. 107.803-4 2ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Cezar Peluso).

Promessa de compra e venda. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato. Esta quantia a ficar retida varia de caso para caso: ordinariamente tem sido estipulada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. Precedente. Recurso conhecido e provido em parte” (STJ Resp. n. 476.775-MG 4ª T Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar j. 20.05.2003).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Comprador que pleiteia rescisão do contrato. Possibilidade, decretada, contudo, a culpa do autor diante não comprovação de descumprimento contratual por parte da vendedora. Caracterização de arrependimento do negócio – Adquirente que não chegou a usufruir o bem - Restituição das parcelas pagas. Admissibilidade. Direito da vendedora ser ressarcida pelas despesas operacionais com o negócio. Previsão contratual excessiva e abusiva. Fixação da retenção em 20% do montante pago, que cobre razoavelmente as despesas. Devolução de 80% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso, declarada a abusividade de cláusula prevendo a forma de restituição parcelada. Ônus de sucumbência a cargo das corrés. Sentença, em parte, reformada. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação com Revisão nº 0021408-16.2011.8.26.0405, Rel. Des. Elcio Trujilo, j. 26.11.2013).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO. PERCENTUAL. REVISÃO DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.

RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. INEXISTÊNCIA DE MORA DA PARTE RÉ.

1. Em caso de extinção de contrato de promessa de compra e venda em que o promitente comprador não ocupou bem imóvel, é razoável que a devolução do valor pelo promitente vendedor ocorra com retenção 10% a 20% das prestações pagas a título de indenização pelas despesas decorrentes do próprio negócio.

2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos probatórios produzidos ao longo da demanda.

3. Na hipótese em que a rescisão contratual deu-se por iniciativa do comprador, por não mais suportar o pagamento das parcelas, e em que se busca a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

restituição de valores superiores aos fixados na apelação, o termo inicial dos juros moratórios deve ser o trânsito em julgado, pois inexiste mora anterior da ré.

4. Agravo regimental provido.

(AgRg no REsp 1013249/PE, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 25/05/2010, DJe 08/06/2010).

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, por ocasião do desfazimento do contrato por culpa do adquirente, deve ser observada a retenção de 25% sobre os valores pagos.

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE DESPESAS DE COMERCIALIZAÇÃO.

I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há firmada jurisprudência desta Corte, no sentido do cabimento da retenção pelo promitente-vendedor de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

Recurso Especial parcialmente provido.

(REsp 1102562/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2010, DJe 25/05/2010).

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESILIÇÃO UNILATERAL PELO DEVEDOR. DIFICULDADES ECONÔMICAS. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE 25% DAS PRESTAÇÕES ADIMPLIDAS. PRECEDENTES DESTA CORTE SUPERIOR. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Resta pacificado, no âmbito da 2ª Seção desta Corte Superior, a possibilidade de resilição unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

2. Ocorrendo a extinção do negócio jurídico, é permitida a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de ressarcimento com as despesas administrativas do contrato.

3. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp 469.484/MG, Rel. Min. HÉLIO QUÁGLIA BARBOSA, DJ 17.12.2007).

De todo modo, cada caso é um caso.

Especificamente para este caso, o valor líquido é regulado por cláusula específica (fls. 26), cuja leitura auxilia na compreensão do pedido inicial, mormente dos itens impugnados pelo Dr. Curador, a pretexto de ilicitude e incompreensibilidade.

O valor líquido da restituição (Vr) compreende o total pago, deduzindo despesas operacionais e um valor por fruição do imóvel.

Algumas deduções têm a mesma natureza e razão de ser, pelo que inaplicáveis simultaneamente.

Afigura-se plausível a dedução de 5% a título de despesas de comercialização, invariavelmente despendidas em favor de corretor de imóveis.

Da mesma forma as tais despesas administrativas, de 10%, tal qual uma multa.

Inadmissível, porém, a dedução de despesas da autora, os encargos sociais com PIS e COFINS, próprios da atividade da autora.

Destarte, a retenção envolverá 15%, o que se mostra adequado.

De outro lado, é certo que a ré retém a posse do imóvel, dele se beneficiando à custa da autora, que ao mesmo tempo se vê impedida de transferir para outrem, pelo que seria impor à ré o pagamento de uma verba mensal, pela posse em si. Daí o acolhimento da cláusula prevendo incidência de 1% sobre o valor do imóvel, que é o valor do contrato.

Responde a ré por encargos inerentes à ocupação do imóvel, no respectivo período, a título de IPTU, condomínio e semelhantes.

Diante do exposto, **acolho o pedido**, declaro a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre as partes, decreto a reintegração na posse e imponho à autora a obrigação de restituir para a ré o valor correspondente a 85% das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

parcelas já pagas (excluindo encargos moratórios), com correção monetária e juros moratórios, estes contados a partir do trânsito em julgado desta decisão, lícito à autora deduzir do montante da restituição o valor mensal correspondente a 1% sobre o valor atualizado do contrato, pelo espaço de tempo de posse do imóvel, portanto até a efetiva devolução da posse, e também as dívidas acaso pendentes nesse intervalo de tempo, a título de IPTU, condomínio, energia elétrica e gás..

Responderá a ré pelas custas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito