



**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: **1013426-57.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **Maximiniano Cid Filho e outro**  
 Requerido: **M.r.v. Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Em suma, cuida-se de ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada por **MAXIMIANO CID FILHO e ROSANGELA ROSSI CID** em face de **M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**. Sustentam os autores que possuíam uma cota de consórcio nº 5.117 para aquisição de imóvel. Em 16.12.2016 receberam carta de crédito nº 1.149.415, no valor de R\$ 139.258,91 em nome da sua empresa CID & ROSSI CORTINAS E DECORAÇÕES LTDA – ME. Em 05/01/2016 firmaram com a ré contrato particular de compromisso de compra e venda que tem por objeto a aquisição de um apartamento com a seguinte descrição: "unidade 406, bloco 02, do Residencial Mont Vernon, composto por um (02) quartos com suíte, localizado na Rua Maria Isabel de Oliveira Botelho, s/nº, Jardim Brasil.", cujo valor total foi estimado em R\$ 135.000,00. Afirmam que efetuaram o pagamento do sinal, no valor de R\$ 2.331,77 e o restante pagariam com a carta de crédito. Aduzem que, passados cinco meses, foram informados pela ré que o financiamento não havia sido aprovado, porque não poderia aceitar a carta de crédito em nome de pessoa jurídica. Sugeriu que o contrato de compra e venda fosse alterado para que nele constasse como

**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**

comprador a pessoa jurídica para que a carta de crédito fosse aprovada. Todavia, receberam como resposta um termo de solicitação de rescisão contratual para assinar, como se tivesse dado causa à rescisão. Requereram a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, a devolução do valor de R\$ 2.331,77, pago a título de sinal, com juros e correção e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com a inversão do ônus da prova.

Com a inicial vieram os documentos (fls.17/81).

Citada, a ré apresentou contestação às fls.91/116, alegando, em síntese, que foram os autores que deram causa à rescisão contratual, já que não foi possível o pagamento pela carta de crédito, estando em mora com a construtora ré. Sustenta que não é possível firmar contrato com pessoa física e o pagamento, mediante carta de crédito, ser em nome de pessoa jurídica. Aduz que foi pactuado pelo autor que a forma de pagamento seria obtida através de financiamento imobiliário e, em momento posterior informou que a forma de pagamento se daria mediante carta de crédito. Sustenta que a restituição integral dos valores pagos é descabida, haja vista as perdas e danos suportados pela construtora. Aduz que a cláusula 7ª do contrato de promessa de compra e venda, devidamente assinado pelas partes, prevê a retenção de 8% do valor do contrato, em caso de resolução. Sustenta que, no caso dos autos, o autor efetuou o pagamento de R\$ 2.331,77, que representa o percentual de 1,73% do valor do contrato, bem menos do que os 8% a que a construtora teria direito no caso de rescisão. Pretende reter apenas o valor pago, não havendo ilegalidade alguma em tal disposição, já que o autor foi o responsável pela rescisão do contrato porque competia a ele a obrigação de efetuar o pagamento do imóvel. Há que se respeitar o *pacta sunt servanda*.



**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**

Na hipótese de determinação da devolução dos valores, há que se respeitar a retenção de 20% para despesas de comercialização, divulgação e gastos administrativos. Aduz, ainda, que o autor nem sequer provou a existência de dano moral, limitando-se a afirmar que sofreu abalos psicológicos. Em caso de condenação por danos morais, o *quantum* indenizatório deverá ser arbitrado do modo mais razoável possível. Não há que se falar em inversão do ônus da prova. Requer: a) seja declarada a rescisão contratual, observando-se a necessária liquidação de sentença; b) sejam retidos os valores referentes ao sinal (arras), nos termos do art. 418 do Código Civil; c) seja aplicada a retenção de 8% do valor do contrato sobre o restante. Batalha, caso não seja aplicada a retenção prevista em contrato: i) seja declarada a rescisão contratual, observando-se a necessária liquidação de sentença; ii) sejam retidos os valores referentes ao sinal (arras) diante da expressa disposição do art. 418 do Código Civil; iii) seja aplicada retenção de 20% do valor pago sobre o restante.

Juntou documentos (fls.119/122).

Impugnação a fls.171/174.

**É o relatório.**

**Decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I do NCPC, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Procede em parte o pedido dos autores.

Inicialmente, observo que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, logo, aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Não se vislumbra a hipótese de culpa do consumidor pelo não

**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**

cumprimento do negócio celebrado, pois, a impossibilidade da aceitação por parte da ré da carta de crédito em nome da pessoa jurídica, este se viu impossibilitado de cumprir com as condições inicialmente estabelecidas.

Comprovado pela ré que o contrato entre as partes está inviabilizado, operou-se rescisão, ficando pendente a questão da devolução de valores. Nesse sentido, o autor postula a devolução integral da quantia adimplida a título de sinal, ao passo que a ré busca reter oito por cento do valor do contrato e a retenção do valor referente ao sinal (arras), nos termos do artigo 418 do Código Civil.

Pois bem. Como sabido, a rescisão contratual libera ambas as partes, fazendo com que voltem ao *status quo ante*. Em outras palavras, o rompimento da relação negocial implica a restituição do valor pago ao devedor pelo credor, assim como a devolução da coisa ocupada ao credor pelo devedor.

Ademais, o autor nem sequer chegou a ocupar o imóvel, não havendo razão para que a vendedora fique com o valor pago, já que, desfeito o negócio, ficou com o bem e não teve nenhum prejuízo. Entretanto, é razoável a retenção de apenas 10% dos valores pagos, a título de compensação das despesas de administração e propaganda, questão sumulada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

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.



**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**

Nesse sentido ainda a Jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: 0024751-42.2012.8.26.0451. Apelação cível. Resolução do contrato c.c. restituição das parcelas pagas. Atraso na liberação do financiamento imputado à vendedora ré. Impedimento na obtenção das chaves no prazo previsto em contrato. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Provas suficientes para julgamento Mérito - Vinculação da quitação do preço e entrega das chaves à assinatura do contrato de financiamento, que é incerto. Não se pode imputar exclusivamente a nenhuma das partes a não obtenção do financiamento. O caso é de resolução do contrato com retorno das partes à situação anterior. Devolução das parcelas pagas de uma só vez com retenção de 10% - Danos morais incabíveis na espécie Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido (Voto 1880) (Relator(a): Silvério da Silva; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 11/06/2014; Data de registro: 26/06/2014)

A cláusula contratual que prevê, em caso de rescisão contratual, a retenção de 8% sobre o valor do contrato mostra-se abusiva, considerando, ainda, que o cumprimento da obrigação pelo autor foi ínfimo. Dessa forma, a fim de estabelecer o equilíbrio contratual, o percentual da retenção deve ficar limitado a 10% do valor pago.

Descabida a pretensão da parte ré à retenção do sinal, nos termos do art. 418 do Código Civil porque não foi prevista contratualmente.

Descabida ainda, a pretensão do autor à condenação da ré ao pagamento de danos morais, uma vez que a ré não deu causa à rescisão contratual.

Ademais, não se verifica que houve abalo emocional além de



**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**

mero aborrecimento da vida cotidiana. Neste caso, portanto, não há que se falar em condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Destarte, julgo procedente na maior parte os pedidos, para declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, declarar a abusividade da cláusula contratual que prevê a retenção de 8% do valor do contrato e condenar a parte ré a restituir à parte autora, em parcela única, todo o valor por ela desembolsado, com correção monetária a partir da data do desembolso e juros de mora de 1% (um por cento) a partir da citação, permitindo-se a retenção pela ré do percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor pago.

Julgo, outrossim, improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Dada a sucumbência preponderante da ré, arcará com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios esses arbitrados em 15% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se

São Carlos, 07 de junho de 2017.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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