



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003422-29.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Alexandre Crisóstomo Rocha**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II, SPE LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ALEXANDRE CRISÓSTOMO ROCHA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II, SPE LTDA, também qualificada, alegando ter firmado com a ré, em abril de 2013, contrato particular de compromisso de compra e venda tendo por objeto a casa nº 190 do Condomínio Moradas São Carlos III, localizado na Avenida Otto Werner Rosel, s/nº, Jardim Ipanema, São Carlos, pelo preço de R\$ 115.000,00, dos quais pagou R\$ 2.859,71 vendo, a seguir, recusada a concessão de crédito imobiliário pelo *Banco do Brasil*, fato que a seu ver decorreria de culpa da ré, haja vista a ineficiência do seu serviço, e embora a ré concorde com a rescisão, insiste na retenção de valores descritos na cláusula 6.5 do contrato, exigência que entende abusiva e contrária ao Código de Defesa do Consumidor, de modo que postula a condenação da ré à restituição do valor de R\$ 2.859,71 com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

A ré foi citada e não ofereceu contestação.

É o relatório.

Decido.

Não tendo contestado o pedido do autor, cumpre aplicados os efeitos previstos no art. 319 do Código de Processo Civil, para presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial.

É preciso distinguir, entretanto, que *“os efeitos da revelia (art. 319, CPC) não incidem sobre o direito da parte, mas tão-somente quanto à matéria de fato” (RSTJ 5/363). “A revelia somente alcança os fatos e não o direito a que se postula” (STJ-3ª Turma, REsp. 252.152-MG, rel. Min. Waldemar Zveiter, v.u.)*¹, de modo que, em síntese, *“a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor em face à revelia do réu é relativa, podendo ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com o princípio do livre convencimento do juiz” (STJ-4ª Turma, REsp. 47.107-MT, rel. Min. César Rocha – in THEOTÔNIO NEGRÃO*²).

No caso analisado a discussão do direito da ré à retenção de valores previstos na cláusula 6.5 do contrato é tema exclusivamente de direito, de modo que não pode ser afetado pelo fato da revelia da ré, com o devido respeito.

Segundo a referida cláusula, quando a rescisão decorrer de *“solicitação do comprador, (...), será apurada a quantia paga pelo COMPRADOR, devidamente atualizada pelo*

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 425, nota 8 ao art. 319.

² THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 36ª ed., 2004, SP, Saraiva, p. 424, nota 6 ao art. 319.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

índice previsto no contrato, e dela será descontado o percentual equivalente a 25% referente aos custos administrativos, além de despesas com a venda, comprovadamente suportadas pela VENDEDORA, bem como perdas e danos decorrentes da rescisão motivada exclusivamente pelo COMPRADOR" (vide fls. 26).

Conforme se tem entendido, a retenção da taxa de administração do contrato é lícita: *"Incide sobre a espécie o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a possibilidade do promissário comprador, ainda que inadimplente, rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, mediante pagamento em prestação, sendo restituído do valor pago. Nesse passo, a jurisprudência tem reiteradamente decidido que, na resolução do contrato de compromisso de compra e venda, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo fornecedor a título de cláusula penal, nos termos da Súmula nº 1 editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: "o promissário 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 promissário endedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem". Assim, sendo devolvido o imóvel à ré, é cristalino o direito de os compradores obterem a devolução do que despenderam, observando-se, no entanto, a prerrogativa do alienante de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas, nestas incluídas as de corretagem e publicidade, bem como perdas e danos. E, para que sejam reparados adequadamente os prejuízos sofridos, afigura-se razoável que a retenção se dê no patamar de 20% (vinte por cento) dos valores pagos" (cf. Ap. nº 0101681-08.2008.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP – 13/03/ 2014 ³).*

Logo, o percentual de 25% previsto na cláusula 6.5 do contrato discutido deve ser respeitada, não havendo nela vício ou abuso.

Mas não para se admitir a retenção de valores imprecisamente indicados e que fiquem a critério exclusivo da ré estimar, como é o caso das *"despesas com a venda, comprovadamente suportadas pela VENDEDORA, bem como perdas e danos decorrentes da rescisão motivada exclusivamente pelo COMPRADOR"*.

Esses valores acabam restando numa condição de *potestatividade* que torna parcialmente nula a referida cláusula, nos termos do que regula a *parte final* do art. 122 do Código Civil, porquanto *"sujeita ao puro arbítrio de uma das partes"*.

A ação é, portanto, parcialmente procedente, para reconhecer o direito do autor à restituição do valor de R\$ 2.859,71 (*dois mil oitocentos e cinquenta e nove reais e setenta e um centavos*), acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitindo-se à ré possa reter o equivalente a 25% (*vinte e cinco por cento*) desse total a título de custos administrativos.

Quanto ao argumento de que a recusa do *Banco do Brasil* em conceder crédito imobiliário ao autor implicaria em falha na prestação do serviço da ré, não há, com o devido respeito, base de fato ou legal para se chegar a uma tal conclusão, que fica, pela própria fragilidade da causa de pedir, rejeitada.

Na medida em que a demanda foi movida pelo autor já com a declaração de que a ré não se recusava a restituir-lhe os valores pagos, mas que exigia as retenções previstas na cláusula 6.5 do contrato, é lícito concluir que o pedido do autor visava impedir à ré pudesse reter quaisquer dos valores previstos na referida cláusula contratual, e que, sendo assim, de rigor resta concluir que, acolhida em parte a demanda com admissibilidade de que a ré possa se valer parcialmente da referida cláusula, cumprirá compensados os encargos da sucumbência, posto

³ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

recíproca.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato particular de compromisso de compra e venda firmado entre o autor ALEXANDRE CRISÓSTOMO ROCHA e a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II, SPE LTDA em 26 de abril de 2013, tendo por objeto a casa nº 190 do Condomínio Moradas São Carlos III, localizado na Avenida Otto Werner Rosel, s/nº, Jardim Ipanema, São Carlos, no valor de R\$ 115.000,00, CONDENO a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II, SPE LTDA a restituir ao autor ALEXANDRE CRISÓSTOMO ROCHA a importância de R\$ 2.859,71 (*dois mil oitocentos e cinquenta e nove reais e setenta e um centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitindo-se à ré possa reter o equivalente a 25% (*vinte e cinco por cento*) desse total a título de custos administrativos, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 21 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
 Juiz de direito.

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