

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1016719-36.2017.8.26.0037
Autores: Wagner Vicente Boturi e outra
Ré: Athus Empreendimentos Ltda.

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores ajuizada por Wagner Vicente Boturi e outra em face de Athus Empreendimentos Ltda.

Alegam os autores, em síntese, que celebraram compromisso de compra e venda com a ré, tendo por objeto lote urbano, e que não mais lhes convêm cumprir o ajuste. Pedem a procedência da ação para que o contrato seja declarado rescindido, condenando-se a ré na devolução de 90% do preço pago.

A ré foi citada e ofereceu contestação em que argumenta, em resumo, que não se opõe à rescisão da avença, devendo ser observado, contudo, os termos do negócio firmado para fins de restituição dos valores pagos.

Os autores manifestaram-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Como se sabe, o compromissário comprador, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão da avença, nos termos da Súmula 1 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, dispondo:

"O compromissário comprador de imóvel, mesmo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e rever as quantias pagas, admitidas a compensação com gastos próprios da administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

Trata-se de verdadeiro direito potestativo do promissário comprador, à evidência.

Portanto, declara-se rescindido o negócio celebrado entre as partes (fls. 17/22).

O art. 53, "caput", do Código de Defesa do Consumidor, assim dispõe:

"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado."

Com a rescisão contratual decretada, devem as partes voltar ao "statu quo ante", na forma adiante delineada.

A esse respeito, confira-se a Súmula 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Reconhecido que o promissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça consagra o mesmo entendimento:

"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."

Avaliadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

como adequada a retenção de 20% dos valores pagos em favor da alienante, ante as despesas administrativas por ela suportadas, sendo afastadas, porque abusivas, as disposições em sentido contrário previstas no ajuste ora rescindido.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação, para (1) decretar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e (2) condenar a ré na devolução de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pelos autores, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado, apurando-se o montante da condenação em liquidação de sentença. Arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da condenação. Os autores responderão por 1/5, enquanto a ré, por 4/5, da verba honorária acima arbitrada, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas na mesma proporção entre as partes.

P.R.I.

Araraquara, 27 de setembro de 2018.