



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008884-93.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Arras ou Sinal**
 Requerente: **Etel Josiane Cornélio**
 Requerido: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

ETEL JOSIANE CORNÉLIO propôs ação de rescisão contratual com devolução de valores pagos em face de COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO- COHAB-RP. Alega que firmou, com a requerida, compromisso de compra e venda com a opção de financiamento na data de 26/08/2015. Realizou o pagamento de R\$10.000,00 em dezembro de 2015, a título de sinal. Aduz que após o pagamento do sinal foi realizado auto de avaliação por engenheiro designado pela requerida, que avaliou o imóvel em valor superior a R\$90.000,00, ultrapassando o valor esperado, inviabilizando a compra. Alega que com a inviabilização do negócio a requerida se recusa a devolver o valor pago à título de sinal pela requerente. Aduz, ainda, a abusividade do contrato de adesão, redigido exclusivamente pela requerida. Requer a nulidade das cláusulas contratuais abusivas; a condenação da requerida na devolução do valor pago à título de sinal, acrescido de juros e correção monetária; a condenação da ré em danos morais no importe de R\$3.000,00 e os benefícios da justiça gratuita.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/14.

Deferida a gratuidade da justiça à fl. 15.

Citada, a ré apresentou contestação às fls. 20/54. Alegou que a autora descumpriu a obrigação contratual estabelecida. Informa que o valor acordado para a entrada era de R\$30.000,00, a ser pago em 90 dias da data da assinatura do contrato, juntamente com a apresentação de toda a documentação necessária pela requerente. Alega que a autora compareceu à sede da requerida apenas em 27/11/2015, tomando ciência da avaliação do imóvel realizada em 01/09/2015 e realizando o pagamento de R\$10.000,00, se comprometendo a realizar o restante do pagamento da entrada (R\$20.000,00) em janeiro de 2016, e que em 04/02/2016 informou que não se interessava mais pelo negócio. Aduz que há cláusula contratual expressa quanto ao prazo de 90 dias para a desistência do negócio, sendo que decorrido esse tempo, o valor depositado seria retido integralmente. Requereu a improcedência da ação.

Manifestação à contestação às fls. 58/60.

É o Relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

As partes foram intimadas a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória, sendo que a autora se manteve inerte e a requerida não demonstrou as razões pelas quais requer prova testemunhal, que fica indeferida.

Trata-se de ação rescisória c.c devolução de valores e pedido de danos morais proposta pela autora ante a recusa da requerida na devolução da quantia paga à título de entrada, diante da não concretização do negócio jurídico.

De início, cumpre observar que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado um consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor, não sendo pertinente, entretanto, a aplicação do inversão do ônus da prova suscitado pela autora.

Ainda que a relação estabelecida entre autora e ré seja uma relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Essa inversão apenas pode ser dada quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer.

Nesse sentido:

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto não se verifica a hipossuficiência suscitada, não sendo o caso de aplicação da inversão do ônus da prova.

Dito isso, passo à análise do mérito

Em que pesem as alegações da autora de que a requerida, de maneira abusiva, retém os valores referentes ao contrato para aquisição de imóvel, foi ela quem descumpriu o pactuado.

O termo de compromisso, em sua cláusula 2ª, impõe o pagamento de sinal no valor de R\$30.000,00, a ser realizado no prazo de 05 dias úteis, contados da data da assinatura do contrato. O contrato foi assinado em 26/08/2015, sendo que a entrada foi paga, no valor de R\$10.000,00, no dia 16/12/2015, aproximadamente 04 meses após a data acordada, sendo que na ocasião a autora se comprometeu a realizar o restante do pagamento, no valor de R\$20.000,00, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

janeiro de 2016, conforme comprova o documento de fl. 48.

Incontroverso o fato de a autora ter dado fim ao contrato estipulado, por entender que o valor apurado na avaliação do imóvel era demasiado alto para as suas condições financeiras, já que ela mesma alega tal fato na inicial.

O contrato, em sua cláusula 4ª, dispõe acerca da possibilidade de retenção total das arras nos casos em que houver descumprimento da obrigação.

Frise-se, ainda, que a parcela paga diz respeito ao sinal, que nos termos do art. 418, do CC, pode ser retido pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato. *Ipsis litteris*:

Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...).

No caso, como dito, a autora deu causa ao fim do contrato, sendo direito da ré reter todos os valores dados à título de entrada.

Nesse sentido o E. STJ:

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE PARTE DOS VALORES PELO VENDEDOR. INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SUPOSTOS. CABIMENTO. ARRAS. SEPARAÇÃO. 1. A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. 2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25%- deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. 3. Nesse percentual não se incluem as arras, pagas por ocasião do fechamento do negócio e que, nos termos do art. 418 do CC/02 (art. 1.097 do CC/16) , são integralmente perdidas por aquele que der causa à rescisão. 4. As arras possuem natureza indenizatória, servindo para compensarem parte os prejuízos suportados, de modo que também devem ser levadas em consideração ao se fixar o percentual de retenção sobre os valores pagos pelo comprador. 5. Recurso especial a que se nega provimento.(grifo meu) (STJ: REsp 1224921 PR 2010/0218575-7, 3ª Turma, Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em 26/04/2011 e Publicado em 11/05/2011).

Ao que parece, as partes realizaram o contrato por livre vontade, sendo que a autora tinha pleno conhecimento das cláusulas estipuladas e não pode, depois de findada a avença, por sua exclusiva culpa, querer alegar a abusividade das cláusulas e desconhecimento do valor total do imóvel. A parte assumiu o risco do negócio quando assinou contrato para compra do imóvel sem saber o valor correto do bem.

Havia estipulação expressa quanto à possibilidade de desistência voluntária, no prazo de 90 dias, conforme cláusula 4ª, 3 (fl. 09). Nesse caso, a requerente poderia reaver parte do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor pago. No entanto, se manteve inerte por longo período, se manifestando acerca da impossibilidade de manutenção do contrato apenas 06 meses após a sua assinatura. As arras possuem o escopo de desestimular a desistência do negócio firmado, bem como servem para estabelecer um mínimo indenizatório no caso de descumprimento do contrato, a teor do art. 419, do Código Civil e por essa razão podem ser retidas pelo promitente vendedor que vê frustrado o negócio por culpa da parte contrária.

Nem se fale em valor elevado e em grave prejuízo; o sinal era muito maior do que o valor pago, não se vislumbrando ilegalidade na retenção da quantia que efetivamente foi paga.

Por fim, não há que se falar em dano moral. A ré agiu de acordo com os preceitos legais e contratuais, não havendo nenhuma causa ensejadora de dano à autora.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

Vencida, a autora arcará com as despesas e custas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observada a gratuidade.

Transitada em julgado, ao arquivo.

P.I.C.

São Carlos, 30 de novembro de 2016.

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