

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1002403-46.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Lucia Simone Rabelo**
 Requerido: **Inthar Incorporadora Ltda**

LUCIA SIMONE RABELO ajuizou ação contra **INTHAR INCORPORADORA LTDA**, pedindo a rescisão do contrato firmado entre as partes e a devolução de 90% das quantias já pagas. Alegou, para tanto, que celebrou com a ré um contrato de compromisso de venda e compra da unidade nº 110 do Condomínio Residencial Recanto do Bosque, localizado nesta cidade, já tendo pago até o ajuizamento da ação a quantia de R\$ 69.292,23. Contudo, pretende por fim à relação contratual em razão de não possuir condições de arcar com o adimplemento das demais parcelas acordadas.

Deferiu-se a tutela de urgência para compelir a ré a não inserir o nome da autora em cadastro de inadimplentes.

A ré foi citada e não contestou os pedidos.

A autora requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

Primeiramente, destaca-se que a relação jurídica existente entre as partes deve ser analisada de acordo as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, haja vista a atuação da ré como fornecedora de produto e a posição ocupada pela autora, de adquirente final do bem. Ademais, não há nenhuma prova de que a autora tenha adquirido o imóvel para investimento, revenda ou qualquer outra destinação que descaracterize a natureza consumerista da relação.

A autora tem o direito de rescindir o contrato que firmou com a ré, com a consequente restituição de parte das quantias pagas, ainda que estivesse inadimplente

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

quanto ao pagamento das prestações mensais. É o que dispõe a Súmula nº 01 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: *"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"*.

Quanto ao percentual a ser compensado, o Superior Tribunal de Justiça assim tem decidido: *"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. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso."* (REsp 1224921/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 26/04/2011).

No caso, deve ser admitida a retenção de 12% dos valores já pagos pela autora, tal qual previsto no instrumento contratual, haja vista inexistir qualquer abusividade no percentual estabelecido, bem como por representar um valor mais adequado para indenizá-la dos prejuízos decorrentes da rescisão do negócio jurídico.

Consigna-se que a restituição dos valores para a compradora deverá ocorrer de forma imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça: *"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"* (Súmula 543).

Diante do exposto, **acolho os pedidos** para declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir para a autora, de uma só vez, 88% da quantia já paga em decorrência do contrato, com correção monetária a partir da data de cada desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados desde a citação.

Autorizo a retenção, pela ré, de 12% do valor pago.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados por equidade em R\$ 5.000,00.

Publique-se e intimem-se.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 22 de maio de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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