



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

SENTENÇA

Processo nº: **1063193-68.2020.8.26.0002 - Procedimento Comum Cível**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Granja Nobre Garden Empreendimento Spe Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **CLAUDIO SALVETTI D ANGELO**

Vistos.

Cuidam os autos de Ação de Rescisão Contratual, cumulada com Restituição de Valores, movida por **[REDACTED]** contra Granja Nobre Garden Empreendimento SPE Ltda, todos qualificados na inicial.

Aludiram à compra da unidade 67 do empreendimento Rarità Granja Viana mediante celebração de instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma de empreendimento a construir (fls.40/64), pelo valor de R\$ 831.332,19, dos quais R\$ 69.578,15 já pagos. Porém, manifestando desistência do negócio por razões pessoais, solicitaram o distrato e a devolução dos valores pagos.

Requereram a concessão de tutela de urgência para: i. suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas até o julgamento desta ação; ii. impedir a requerida de cobrar taxas de condomínio e de IPTU relativas ao imóvel; iii. determinar à requerida que se abstenha de inscrever os nomes dos requerentes em cadastros dos órgãos de proteção ao crédito. Pleitearam pela declaração de rescisão do contrato, com conseqüente devolução de 80% dos valores desembolsados, devidamente corrigidos.

A decisão de fls. 76 concedeu a tutela pleiteada para declarar a imediata rescisão do contrato, autorizando à requerida a comercialização da unidade com terceiros, e para suspender imediatamente a exigibilidade das parcelas contratuais, abstando de inscrever o nome dos requerentes nos bancos de dados dos órgãos de proteção ao crédito.

Em contestação às fls. 102/110, a requerida sustentou, em síntese, que a rescisão contratual ocorreu por exclusiva culpa dos requerentes e que os termos contratuais devem ser mantidos, tratando-se de desistência imotivada. Invocou o ato jurídico perfeito e a autonomia privada. Pediu a improcedência dos pedidos e dispensou a produção de outras provas (fls. 209/211).

Réplica às fls. 187/207, dispensando a produção de outras provas (fls. 208)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, na forma do artigo 355, inciso I, CPC, pois a questão controvertida é meramente de direito e as partes manifestaram-se contrariamente à produção de outras provas.

A requerida invocou o princípio da intervenção mínima do Estado nos contratos privados e o respeito à autonomia dos contratantes. Olvida-se, entretanto, que o contrato entabulado entre as partes não é paritário, mas sujeito ao Código de Defesa do Consumidor já que os compradores, ora requerentes, são consumidores, nos termos do artigo 2º, “caput”, do CDC, porque são destinatários finais do produto comercializado.

Incidindo, pois, o CDC ao caso concreto, dúvida não há de que o consumidor, como hipossuficiente na relação, deve ser tutelado e suas tratativas comerciais devem ser analisadas à luz do sistema de abusividades e vantagens excessivas vedado pelo CDC e que tende a beneficiar a incorporadora ou vendedora em detrimento do comprador. Daí porque cabível a intervenção do Estado-juiz para revisar as cláusulas da avença e adequar os dispositivos que implicarem ofensa aos danos patrimoniais e morais, eis que sua proteção constitui, afinal, direito básico do consumidor (inciso VI do artigo 6º do CDC).

O contrato, celebrado em 19/08/2020, já se submete às alterações legislações engendradas pela Lei n. 13786/2018, que modificou a Lei nº 4.591/64, que trata das incorporações imobiliárias.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é firme no sentido de que o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente (e nem é o caso dos requerentes nestes autos), 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. Este é o exato teor da Súmula 1 aprovada pela seção de Direito Privado do TJSP.

Além disso, quanto à forma, a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição, na exata dicção da Súmula 2 da mesma seção de Direito Privado do TJSP.

E bem antes da alteração na redação da Lei nº 4.591/1964, a Súmula 543, do E. STJ, aprovada em 2015, já entendia que:

Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

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.

A jurisprudência tem entendido cabível a devolução entre 70% e 80% do valor pago pelo comprador, existindo diversos julgados a respeito no E. STJ e no E. TJSP, dentre os quais destaca-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATUAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES.

RETENÇÃO DE 20% DO MONTANTE PAGO. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. CARÊNCIA DE APONTAMENTO DE DISPOSITIVO QUE TERIA SIDO OFENDIDO NA FIXAÇÃO DO MOMENTO DE INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA. DEFICIÊNCIA RECURSAL.

SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Verifica-se que o Tribunal estadual entendeu que o desfazimento contratual decorreu da atuação dos adquirentes. Na ocasião, concluiu ser adequada ao caso a retenção pelas promitentes vendedoras do percentual de 20% do montante já pago, referente ao imóvel. Essa premissa foi fundada em matéria fático-probatória, o que atrai a aplicação da Súmula 7STJ, verbete sumular que incide sobre quaisquer das alíneas do permissivo constitucional.

2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Precedente. Aplicação, no ponto, da Súmula 83/STJ.

3. No que tange à questão a respeito do momento a partir do qual incidiriam juros de mora, as agravantes não apontaram, no recurso especial, qual dispositivo de lei teria sido vulnerado no acórdão, o que enseja a incidência da Súmula 284/STF.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1695398/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 3ª VARA CÍVEL
 AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
 04795-100

Nesse passo, procedem os pedidos dos requerentes para declarar a rescisão da promessa de compra e venda do imóvel descrito às fls. 40/63 e condenar a requerida à devolução de 80% do valor pago pelos requerentes, corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir de cada desembolso e com juros legais de mora a contar do trânsito em julgado, conforme decisão julgada sob o rito repetitivo do STJ no Recurso Especial (REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019), que assim dispôs:

Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.

Observo, contudo, que os demonstrativos colacionados aos autos somam valor distinto daquele apontado pelos requerentes na inicial.

Deveras, os documentos juntados comprovam os depósitos dos valores de R\$ 4.046,80 (fls. 66), R\$ 4.075,94 (fls. 67), R\$ 4.123,22 (fls.68) e R\$ 42.667,81 (fls. 73) feitos por Amadeu, valores estes que totalizam R\$ 54.913,77 e não R\$ 69.578,15 (fls. 02). Observo que o comprovante de TED às fls. 65 não exibe valor algum.

Deste modo, o percentual de devolução (80%) deve incidir sobre o total de R\$ 54.913,77.

Assim, declaro a rescisão contratual, confirmando a tutela de urgência concedida, com inexigibilidade de quaisquer cobranças em nome dos requerentes que tenham por origem este contrato.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para, confirmando a tutela concedida, declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, condenando a requerida à devolução de devolução (80%) dos valores pagos pelos requerentes, R\$ 54.913,77, de uma só vez, e sobre o valor deve incidir correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir de cada desembolso e com juros legais de mora a contar do trânsito em julgado.

Sucumbente, a requerida arcará com o pagamento das despesas e custas processuais, além de honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da condenação, com fundamento no artigo 85, §2º, CPC, observada eventual condição suspensiva de exigibilidade (artigo 98, §3º, CPC).

Decorrido o trânsito em julgado e nada sendo requerido em 15 dias,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939, São Paulo - SP - CEP
04795-100

ao arquivo.

R.P.I.C.

São Paulo, 24 de junho de 2021.

CLAUDIO SALVETTI D ANGELO
Juiz de Direito