



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Adiplan Incorporadora Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Rogério de Camargo Arruda**

Vistos.

[REDACTED] ajuizaram a presente ação em face de **ADIPLAN INCORPORADORA LTDA.**, aduzindo, em síntese, terem firmado com a requerida instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel (Lote 23C da Quadra 56, do empreendimento Loteamento Jardim Marcelino), pelo preço de R\$ 145.000,00, em virtude do qual pagaram parcialmente o preço ajustado, no valor de R\$ 21.386,78. No entanto, segundo relatam, em razão da crise financeira, optaram pela rescisão da avença, tendo a parte requerida se mantido inerte quanto à devolução do valor pago. Também pagaram as despesas de IPTU vinculado ao imóvel no valor de R\$ 141,60 que também deve ser restituído. Por essa razão, pediram a rescisão do contrato, com a suspensão da exigibilidade das parcelas restantes do preço e a restituição de 80% dos valores pagos, além das despesas de IPTU, no valor de R\$ 141,60. Com a inicial vieram documentos.

A tutela provisória foi parcialmente concedida (folhas 58/59).

Citada, a requerida apresentou a contestação de folhas 64/79, pela qual sustentou que não há comprovação da alegada dificuldade financeira dos autores a justificar a rescisão do contrato, sendo que, ao contrário do que alegado, os autores tiveram plena ciência acerca das cláusulas contratuais. Defende que, tratando-se de opção dos autores, não teriam eles direito a devolução de 80% dos valores pagos, por falta de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

amparo legal e que referido percentual não cobriria os prejuízos da parte requerida, de forma que o percentual deve ser calculado pelo tempo de ocupação do imóvel pelos autores, correspondente a 0,75% sobre o valor atualizado do contrato. Por essas razões, pugnou pela improcedência da ação. Juntou documentos.

Réplica às folhas 88/103.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, uma vez que as alegações das partes e os documentos por elas acostados aos autos permitem a prolação da sentença, independentemente da produção de outras provas, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Posto isso, a ação é **parcialmente procedente**.

Isso porque, como alegado nos autos e como demonstram os documentos de folhas 30/38, as partes firmaram “*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra*”, referente à unidade referida na inicial, pelo qual pactuaram o pagamento do preço de forma parcelada, nos termos do Item 04, do instrumento contratual (folhas 30).

Da mesma forma, resta incontroverso nos autos que os requerentes, após o pagamento de parcelas do preço contratado, em razão de questões financeiras, manifestaram sua opção pela rescisão contratual, direito esse que lhe é garantido, conforme Súmula 01, do E. TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com efeito, mesmo que se inadimplentes estivessem, seria direito dos compradores pleitearem a rescisão do compromisso de venda e compra, com ressarcimento dos valores pagos, como amplamente reconhece a Jurisprudência, em entendimento sumulado pelo E. TJSP:

“ 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem” (TJSP - Sumula 01) .

Portanto, em que pese ser direito dos requerentes rescindirem a avença e serem restituído dos valores pagos, tal restituição deve levar em conta as naturais perdas notoriamente experimentadas pela requerida e frustração da avença, com a fixação da retenção em percentual razoável e equilibrado, o que não é o caso do percentual correspondente ao tempo de fruição e ocupação do imóvel, conforme pleiteado pela ré..

Nessa senda, de acordo com o que vem sendo fixado pela jurisprudência, este Juízo reconhece, em regra, o direito à vendedora de retenção de 20% dos valores pagos, uma vez que não acarreta desequilíbrio e nem tampouco enriquecimento ilícito de qualquer das partes, recompondo-as a situação anterior à contratação. Nesses exatos termos:

“Rescisão de compromisso de compra e venda c.c. reintegração de posse e perdas e danos Parcial procedência decretada - **Rescisão contratual por culpa da compradora que se tornou inadimplente - Devolução de 80% das quantias pagas, com retenção de 20% - Suficiência do percentual de retenção, vez que as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio (TJSP – Apelação**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

nº 0002158-26.2009.8.26.0224 – Rel. Des. Miguel Brandi – DJ: 13.06.2013 – g.n.).

Referido percentual, no entanto, deve ser calculado sobre o preço pago pelo bem, incluindo-se, **inclusive, aqueles que o foram a título de sinal** para evitar o enriquecimento ilícito e uma vez que, em verdade, se tratou de “arras confirmatórias”, para as quais não se aplica o preceito do artigo 418 do Código Civil em vigor (1.097, do anterior), como estabelecido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, em casos semelhantes:

"(...) Por ocasião da rescisão contratual o valor dado a título de sinal (arras) deve ser restituído ao reus debendi, sob pena de enriquecimento ilícito. 4. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor não revogou o disposto no artigo 418 do Código Civil, ao contrário, apenas positivou na ordem jurídica o princípio consubstanciado na vedação do enriquecimento ilícito, portanto, não é de se admitir a retenção total do sinal dado ao promitente-vendedor” (STJ – Resp 1056704/MA – Rel. MIN. Massami Uyeda – DJ: 04.08.2009 – g.n.)

Portanto, observado que os documentos de folhas 39/54 confirmam o pagamento do valor total de R\$ 21.386,78, pelos autores, contra o que não se insurgiu a parte requerida, de forma específica, aos autores deverá ser devolvido o valor de R\$ 17.109,42 (equivalente a 80% daquilo que por eles foi pago), de forma simples, atualizados, em uma só vez, nos termos da Súmula de nº 2, do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado de São Paulo.

Por fim, independentemente da existência de cláusula contratual prevendo o contrário – que deve ser tida por nula - deve a requerida arcar com as despesas de IPTU vinculadas ao imóvel, até o efetivo recebimento das chaves pela parte requerente, como também já restou sedimentado pela jurisprudência, inclusive dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tribunais Superiores, *verbis*:

“ Compra e venda - Atraso na entrega do imóvel (...)
 Indenização por não fruição do bem durante atraso na entrega
 independe de locação efetiva do bem - Valor de locação usado
 apenas para quantificar prejuízo (art. 402 CC) - **IPTU e despesas
 condominiais devidos por construtora até efetiva entrega do
 imóvel”** (TJSP – Apelação nº 0220175-42.2011.8.26.0100 – Rel.
 Des. Luiz Antonio Costa – DJ: 03.07.2013 – g.n.).

Portanto, tendo os autores arcado com as despesas de IPTU
 antes mesmo de se imitirem na posse do imóvel, devem referidos valores serem a eles
 devolvidos (comprovados às folhas 55), de forma simples, porquanto ausente má-fé por
 parte da requerida.

Diante do exposto **JULGO PARCIALMENTE
 PROCEDENTES** os pedidos para: **a)** tornar definitiva a tutela concedida; **b) declarar**
 rescindido o contrato celebrado entre as partes, liberando-se, por consequência, a unidade
em favor da requerida; **c)** condenar a requerida a restituir aos autores o valor de R\$
 17.109,42, referente a 80% dos valores por eles pagos, para a aquisição do imóvel,
 atualizados pela tabela do E. TJSP, desde os desembolsos e com juros de mora de 1% ao
 mês, a partir do trânsito em julgado e **d)** condenar a requerida restituir aos autores o valor
 de R\$ 141,60 referente às despesas de IPTU vinculado ao imóvel, atualizado pela tabela do
 E. TJSP, desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação. Em
 consequência, julgo o feito extinto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de
 Processo Civil.

Pela sucumbência na substância dos pedidos, arcará a
 requerida, exclusivamente, com as custas e despesas processuais e com os honorários dos
 advogados da parte requerida, fixados em 10% do valor da condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
4ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Restam as partes advertidas que eventuais embargos de declaração com efeitos de mera reapreciação do quanto decidido serão tidos como protelatórios, podendo ser apenados com as sanções do artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

P.IC

São Paulo, 04 de novembro de 2021.

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