



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

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

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

[REDACTED] propôs ação de cancelamento contratual com pedido de antecipação dos efeitos da tutela c.c devolução de valores e indenização por danos morais contra **ESPERER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, aduzindo, em síntese que adquiriu uma unidade imobiliária do empreendimento descrito na inicial, pelos valores ali ajustados, e, por conta de dificuldades financeiras, vem tendo grande dificuldade em pagar as parcelas, contudo, a requerida se recusa a rescindir a avença e efetuar a devolução dos valores pagos. Sustenta a parte autora que faz jus à restituição dos valores pagos, na forma descrita na inicial, corrigidos e ao recebimento de indenização por danos morais, diante da negativação levada a efeito pela ré.

Diante disso, pugna pela concessão de tutela antecipada da lide, para o fim de que seja declarada a rescisão contratual do contrato objeto da presente ação e a Requerida seja intimada a abster-se da prática de atos de cobrança (saldo devedor, IPTU e condomínio), e, principalmente, de inscrição do nome dos Autores nos órgãos de proteção ao crédito, efetuada pela Requerida em nome do Autor no cadastro de inadimplentes e no mérito, pelo julgamento de procedência, tornando definitiva a tutela antecipada, com a consequente devolução de 80% das parcelas pagas pela Requerente.

Deferida a tutela antecipada – fls. 121/123.

Citada a parte demandada, apresentou contestação às fls. 130/148. No mérito, em síntese, alega que a devolução na forma sugerida pelo autor contraria os termos do contrato livremente firmado entre as partes. O contrato deve ser cumprido tal como firmado, visto

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que livremente pactuado entre as partes. Ausência de responsabilidade da ré no desfazimento do negócio jurídico. Não há que se falar em restituição nos moldes requeridos, sendo justa a retenção de parte dos valores a título de fruição do imóvel, conforme previsto em contrato. Impugnando as pretensões postas na petição inicial, requer a improcedência da demanda. Junta documentos.

Réplica às fls. 261/276.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

No mérito, possível o julgamento no estado do processo, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, pois a questão, de direito e fática, está suficientemente dirimida através da prova documental constante dos autos.

Neste sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO. PROVA TESTEMUNHAL. 1. No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção. Desse modo, não há incompatibilidade entre o art. 400 do CPC, que estabelece ser, via de regra, admissível a prova testemunhal, e o art. 131 do CPC, que garante ao juiz o poder de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. 2. Agravo regimental desprovido”. (STJ, AgRg no Ag 987.507/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 17/12/2010) grifos nossos

“PROCESSO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA POSTULADA. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1- Sendo o magistrado destinatário final das provas produzidas, cumpre-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ihe avaliar quanto à sua suficiência e necessidade, indeferindo as diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias (CPC, art. 130, parte final). 2- A mera alegação de haver o juízo sentenciante julgado antecipadamente a lide, com prejuízo da produção das provas anteriormente requeridas, não implica, por si só, em cerceamento de defesa. 3- Indagação acerca da imprescindibilidade da prova postulada que suscita reexame de elementos fático-probatórios da causa (Súmula nº 7). Precedentes do STJ. 4- Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ, AgRg no Ag 1351403/PE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011) grifos nossos

logo:

Ora, estando em termos o processo, o Juiz deve julgá-lo desde

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder". (STJ, 4a T., REsp nº 2.832-RJ, rei. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 14.8.1990) No mesmo sentido: RSTJ 102/500 e RT 782/302

No mérito, a pretensão do autor é parcialmente procedente.

Cumpre, inicialmente, observar que a relação jurídica entre as partes se enquadra na definição de relação de consumo, sendo, portanto, regida pelo Código de Defesa do Consumidor. No caso, verifica-se a hipossuficiência técnica da parte requerente em relação à requerida, de forma que se impõe a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, da Lei nº 8.078/90.

Restou incontroverso nos autos que o autor firmou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, conforme se extrai do documento acostado aos autos.

O pedido de rescisão contratual está fundado em desistência do negócio pelo autor, por não mais possuir condições financeiras de manter a avença.

Não há óbice que o autor pleiteie a rescisão contratual, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

a devolução das parcelas pagas, ante o disposto no artigo 53, do CDC.

No caso, o adquirente tem o direito de se arrepender do negócio a qualquer tempo e obter de volta os valores adimplidos, respeitadas as deduções admitidas à compensação daquele que não deu causa à inexecução do contrato e sua rescisão.

Após a resolução contratual, o retorno das partes a sua situação inicial é de rigor, visando evitar o enriquecimento sem causa de qualquer das partes. Consoante interpretação finalística do artigo 53 da Lei 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor, o direito do autor à restituição parcial das quantias pagas é inegável.

A jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça entende como razoável a retenção, para casos análogos, do percentual de 10% a 25% dos valores quitados, considerando os princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, de forma que a previsão contratual de modo diverso mostra-se abusiva e deve ser declarada nula.

Quanto ao percentual a ser restituído, diante da recente edição da Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, fixando novos parâmetros para incorporação imobiliária, ainda que não se aplique integralmente a contratos firmados antes de sua vigência, forçoso levar em conta a vontade do legislador quanto a percentuais a serem restituídos e, sob tal ótica, revendo posicionamento anterior, passo a adotar posicionamento de que se mostra mais adequada a restituição de 75% dos valores pagos, arbitrando-se em 25% a retenção a título de despesas com o empreendimento em sentido amplo.

Previsão contratual de modo diverso mostra-se abusiva e deve ser declarada nula. Em tais valores, inclui-se o sinal, porque, na prática, integraliza o pagamento.

No percentual definido também se inclui o período de fruição do imóvel, enquanto esteve à disposição da parte autora.

Nesse sentido:

"Apelação. Ação com pedidos de rescisão contratual e restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Cerceamento de defesa não verificado. Aplicação do CDC confirmada. Rescisão por culpa comprador. Retenção pela ré no patamar de 10% sobre o valor pago pelo autor (aproximadamente oitocentos mil reais), nula a cláusula que determina perda de percentual superior (30%). Recurso não provido." (TJSP, Apelação nº 1011859-65.2015.8.26.0100, Rel. Des. Piva Rodrigues, julgamento em 07/03/2017).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Sentença de procedência parcial, com devolução de 90% da quantia paga e despesas com corretagem. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. Documentos relacionados ao empreendimento que contém a identificação da apelante. Percepção gerada ao consumidor de inequívoca parceria, sem possibilidade de distinguir a extensão e limites das obrigações de cada empresa participante da relação negocial, em conformidade com seu objeto social, de que resulta o reconhecimento da legitimidade da ré, mesmo diante da diversidade de personalidade de jurídica da empresa que efetivamente contraiu a obrigação em instrumento contratual, pois o Código de Defesa do Consumidor, aplicável à espécie, adota a teoria da aparência, segundo o qual, sempre que aos olhos do consumidor houver a percepção dessa parceria, na preservação da boa fé e dever de cooperação e lealdade que se espera nas relações negociais, aceita-se a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de consumo, sem questionamento quanto aos deveres imediatamente assumidos por cada uma deles, o que deve ser resolvido internamente. Destinação dos recursos de corretagem/assessoria a terceiros que não afasta a legitimidade da ré, enquanto integrante da cadeia negocial. Responsabilidade solidária estabelecida pelo artigo 7º, parágrafo único do CDC. Legitimidade assentada em Recurso Repetitivo. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Cobrança legítima. Tese enfrentada em Recurso Repetitivo. Possibilidade de transferência do ônus financeiro da corretagem ao comprador por parte das incorporadoras/construtoras, não configurada a venda casada pelo só fato dessa intermediação ocorrer em stands do empreendimento, desde que observados os deveres inerentes ao contrato de transparência e informação, de modo que o adquirente tenha plena ciência de que esse encargo lhe está sendo atribuído. Deveres respeitados no caso concreto, quando celebrado contrato autônomo de intermediação, acompanhado de relatório da escritura que descreve o valor detalhado da operação e do custos dos serviços, conferindo pleno conhecimento ao adquirente de que está assumindo o ônus financeiro da corretagem. Cobrança legítima e contratada, referindo-se a serviço prestado, que na ausência de abuso, não justifica a devolução pretendida. RETENÇÃO DE 10% DO PREÇO PAGO. Afastamento da cláusula contratual que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

estabelece retenção de 30%, penalidade desproporcional pela consideração do valor pago e pelo custo da intermediação não ter sido suportado pelo vendedor, não integrando as despesas operacionais da vendedora. Precedentes desta 9ª Câmara. Pacta sunt servanda que não se sustenta diante da supremacia das normas de ordem pública. Sentença parcialmente reformada. RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO para afastar condenação à devolução das despesas com corretagem." (TJSP - Apelação nº 1019462-29.2014.8.26.0003 9ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA POLLICE NOGUEIRA J. 30/01/2018)

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AÇÃO DE RESCISÃO c.c. Tutela Antecipada Tutela deferida para inibir a inscrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito. Sentença de procedência parcial, decreto de rescisão do contrato. Retenção de 10% dos valores pagos. Devolução aos autores de 90% dos valores pagos. Inconformismo da ré - Percentual de retenção suficiente para ressarcir eventuais despesas administrativas da ré - RECURSO DESPROVIDO." (TJSP, Apelação nº 1002359-75.2015.8.26.0002, Rel. Des. Moreira Viegas, julgamento em 09/03/2017).

Ademais, a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo firmou entendimento pela Súmula nº 02 no sentido de que a devolução dos valores ao compromissário comprador deve ocorrer em uma única parcela: "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".

Sobre os valores a serem restituídos deverá incidir a correção monetária segundo a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, por se tratar de índice oficial e, incidindo a partir da data dos pagamentos, porque constitui mera reposição do valor da moeda corroído pela inflação.

Com relação a aplicação dos juros de mora, estes deverão incidir em 1% ao mês, devidos a partir do trânsito em julgado desta decisão.

A este propósito veja-se o que tem decidido o E Superior Tribunal de Justiça: "AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DOS VALORES PAGOS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DECISÃO JUDICIAL. SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que o termo inicial dos juros de mora na hipótese de devolução de valores decorrente de resolução de compromisso de compra e venda por iniciativa do promitente comprador é a data do trânsito em julgado da decisão. 2. Agravo regimental a que se nega provimento” (AgRg no AREsp 474.503/MG; Quarta Turma; Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti; julgado em 09/09/2014).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Resilição pelos compradores diante da impossibilidade de pagamento Admissibilidade Restituição adequada de 80% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 20%, a título de compensação pelas despesas com a venda do imóvel, considerando-se a porcentagem paga do preço Abusividade de cláusula de retenção contratualmente estabelecida com índices superiores aos limites estabelecidos pela jurisprudência do STJ - Correção monetária que nada acresce à dívida, devendo incidir de cada desembolso Diante da ausência de culpa da ré são devidos juros de mora do trânsito em julgado Sucumbência recíproca Recurso provido em parte". (TJSP; Apelação1022702-58.2016.8.26.0002; 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro; Relator(a): Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Julgamento em 15/01/2018).

Logo, não se mostram abusivas as letras "a" e "b" da cláusula 11.1 do contrato (fl.35), vez que as mesmas observam o limite previsto na Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, aplicável ao caso. Também não se mostram abusivas as letras "c" e "d" da referida cláusula, posto que eventuais impostos, condomínios, despesas com reparos no imóvel para reposição das partes ao estado anterior e taxas associativas são devidos pela parte autora durante o período em que a posse do imóvel esteve à disposição, já que se cuidam de *obrigação propter rem*.

No que pertine às cobranças de corretagem, deve-se observar o quanto decidido pelo Colendo STJ no recurso repetitivo sobre os temas:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO". (STJ, REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos** da presente ação ajuizada por em face de extinguindo o feito, com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil, a fim de declarar rescindido o contrato de compromisso particular de compra e venda objeto dos autos, determinando a imediata restituição da posse do bem à requerida, condenando a parte requerida na restituição à parte autora o correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) do valor pago pelo requerente em relação ao contrato objeto destes autos, em parcela única, devidamente atualizado de acordo com a tabela prática de atualização dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde as datas de cada um dos pagamentos e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da decisão, ficando autorizado o abatimento de eventuais débitos referente a impostos, condomínio ou taxa associativa, bem como despesas para reparação do bem, confirmando-se a tutela antecipada da lide, com as alterações da presente sentença.

Diante da sucumbência arcará a requerida com as custas e despesas, bem como honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos dos arts.85, § 2º e 85, § 14 do NCPC.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
28ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, 20 de outubro de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [REDACTED] liberado nos autos em 20/10/2022 às 16:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo nº [REDACTED] e código E188D8A.