



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL CÍVEL  
 45ª VARA CÍVEL  
 Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro  
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

## SENTENÇA

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

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**

Trata-se de ação de rescisão de contratos cumulada com restituição de valores pagos ajuizada por [REDACTED] em face de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Alega o autor, em síntese, que firmou com a ré dois compromissos de venda e compra de lotes. Durante longo período o autor realizou os pagamentos, mas, em virtude de sua situação econômica, inviável restou o cumprimento do contrato, razão pela qual requer a sua dissolução e devolução dos valores pagos. A ré, entretanto, recusou-se a devolver os valores pagos, tendo sustentado o cabimento da retenção da quase totalidade dos valores pagos. Em vista da ilegalidade do procedimento adotado pela ré, requer a devolução de 80% das parcelas pagas.

Citada, a ré ofertou resposta, na qual manifestou a sua concordância com a dissolução do contrato, tendo impugnado, contudo, o cálculo oferecido e índices aplicados. Aduziu que, nos termos do contrato, cabível a devolução somente nos termos do contrato, com retenção de multa compensatória sobre o valor *total* atualizado, bem como cobrança de taxa de fruição e comissão de corretagem.

Em réplica foram reiterados os argumentos iniciais.

É o relatório.

Decido.

Versando a controvérsia apenas sobre matéria de direito ou passível de prova documental, já produzida, passo ao conhecimento direto do pedido.

A ação é *parcialmente procedente*.

Com efeito, considerando que o art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, prevê o direito de devolução dos valores pagos em hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda, o *exercício de tal direito* confere aos autores o *interesse processual* para o ajuizamento da ação e, em consequência, a possibilidade jurídica do pedido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

A jurisprudência, aliás, tem se orientado no sentido contrário ao sustentado na resposta, tratando-se, inclusive, de matéria já sumulada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

1. 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.
2. 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.
3. Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Em termos semelhantes o posicionamento do STJ:

**Súmula 543**

“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.

No que tange aos pagamentos efetuados pela autora, restaram incontroversos pela ausência de impugnação específica da ré.

Pretende a autora a devolução de tais valores, devidamente corrigidos, com retenção pela ré tão somente de 20%, sem qualquer outro desconto.

A ré, por sua vez, postula que a devolução se dê nos termos das cláusulas do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

instrumento contratual que preveem retenção da *totalidade do preço*, taxa de fruição e comissão de corretagem.

O percentual de devolução pretendido pela ré é manifestamente abusivo e não pode ser admitido.

Com efeito, razão alguma há para se permitir que a ré permaneça mesmo com praticamente a totalidade dos valores pagos pelo autor e ainda com a plena disponibilidade do imóvel, que sequer chegou a ser ocupado pela compradora.

A pretensão da requerida, por implicar nítido enriquecimento sem causa prejudicial ao consumidor, é vedado por nosso Direito e, portanto, não pode ser admitido pelo juízo.

Logo, considerando as despesas suportadas pela ré, razoável a retenção de 20% do valor pago pela autora, conforme tem se orientado, inclusive, a majoritária jurisprudência do TJSP.

A título de ilustração:

RESCISÃO CONTRATUAL - Compromisso de compra e venda - Inadimplemento, por parte dos compromissários compradores - Contrato de adesão celebrado sob a égide do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/90) - Reconhecimento de nulidade de cláusula considerada abusiva - Incidência do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor - Redução da perda, com base no artigo 924 do Código Civil - Determinação de devolução de 80% do quantum recebido - Retenção de 20% do valor pago, a título de indenização - Ação e reconvenção julgadas procedentes, em parte - Recurso, da autora-reconvinda, provido, em parte. (Apelação Cível n. 90.635-4 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Zélia Maria Antunes Alves - 16.02.00 - V.U.)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de rescisão combinada com a restituição dos valores pagos - Compromisso de venda de lote urbano - Inadimplemento do autor - Devolução parcial de valores pagos, com retenção arbitrada de perdas e danos - Sucumbência recíproca - Recurso parcialmente provido. (Apelação Cível n. 100.312-4 - Araraquara - 4ª Câmara de Direito Privado - Relator: Aguilar Cortez - 31.08.2000 - V.U.)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

Incabível, conforme jurisprudência pacífica do STJ, a cobrança de taxa de ocupação de lote não edificado, uma vez que não houve a sua fruição pelo comprador e, em consequência, enriquecimento sem causa em desfavor do vendedor. A título de ilustração:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO DO RECURSO PELO RELATOR. POSSIBILIDADE. SÚMULA 568/STJ. ILEGALIDADE. AUSÊNCIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE OCUPAÇÃO OU FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DO STJ.

1. Ação de rescisão contratual c/c pedido de devolução de quantias pagas.
2. É firme, nesta Corte, o entendimento de que o art. 932 do CPC/2015 e a Súmula 568/STJ admitem que o relator julgue monocraticamente recurso inadmissível ou aplique jurisprudência consolidada nesta Corte. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade. Precedentes de todas as Turmas do STJ.
3. Consoante a jurisprudência dominante deste Superior Tribunal de Justiça, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.
4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.974.289/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022.)

Quanto à forma de devolução, deverá ser efetivada de uma só vez, pois o seu parcelamento seria incompatível com a boa-fé que deve prevalecer nas relações negociais e contrário às súmulas do TJSP e STJ supracitadas. Os valores deverão sofrer correção monetária desde os respectivos pagamentos e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, conforme



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça. Neste sentido:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. O acórdão recorrido decidiu em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em caso de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel por desistência dos adquirentes, na qual os autores pretendem a restituição das parcelas pagas de maneira diversa da cláusula penal pactuada, o termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado da decisão condenatória. Precedentes. 3. É inviável a análise de tese não suscitada nas razões do recurso especial por se tratar de evidente inovação recursal. 4. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal. 5. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento. Precedentes. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1296227/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)**

Do valor a ser devolvido, contudo, deve ser descontada a comissão de corretagem, pois houve previsão contratual de que o seu pagamento caberia ao comprador, o que está de acordo com a tese fixada pelo STJ sobre a validade da cobrança:

"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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

45ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1418/1422 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

pagar a comissão de 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*" (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 PROCEDENTE a ação movida por [REDACTED] em face de RVM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. para CONDENAR a ré a devolver ao autor 80% dos valores pagos em razão dos dois compromissos de compra e venda, cuja rescisão ora se decreta, com correção monetária desde os respectivos pagamentos e juros de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, valor que *não compreende* a comissão de corretagem.

Tendo a ré sofrido a maior parte da sucumbência, arcará, ainda, com as custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da condenação.

Após o trânsito em julgado, aguarde-se em cartório por 30 (trinta) dias. Nada mais sendo requerido, archive-se.

P.R.I.C.

São Paulo, 20 de outubro de 2022.

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