



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª 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: [REDACTED]
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

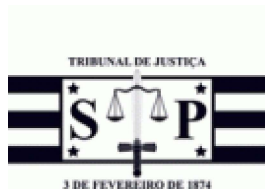
OTrata-se de *ação de rescisão contratual com pedido de restituição* ajuizada por [REDACTED] em face de [REDACTED]. Afirmo ter celebrado com a ré instrumento particular de compra e venda de imóvel, apartamento 1312, do empreendimento “[REDACTED]”, com promessa de entrega para janeiro de 2023. Do preço total do imóvel, pagou, em favor da ré, o valor de R\$450.326,62, além de R\$24.638,80, para personalização e acabamento. Ocorre que a autora foi destituída de seu cargo em outubro de 2021, não possuindo mais condições financeiras de quitar o imóvel. Informa que a parcela final do financiamento perfaz atualmente o valor de R\$1.282.873,84. Ao contatar a requerida, foi informada de que somente lhe seria restituído 50% dos valores pagos a título de parcelas contratuais. Requer a tutela de urgência para que a ré suspenda a exigibilidade das parcelas contratuais em aberto, com abstenção de incluir o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito. Requer, ainda, a rescisão do contrato com devolução de 80% dos valores pagos, que perfaz R\$379.972,33.

A decisão de fls. 158/161 deferiu a tutela de urgência, bem como determinou a citação da parte requerida.

Foi apresentada contestação em fls. 172/182. No mérito, sustenta que a rescisão imotivada é por culpa da autora, razão pela qual não poderia pleitear valor superior ao previsto contratualmente diante do pedido de rescisão. Requer a aplicação da Lei nº 13.786/2018. Pugna que, em caso de condenação, sejam descontadas as quantias cobradas a título de melhoramento no imóvel. Por fim, requer sejam julgados improcedentes os pedidos iniciais, devendo ser excluídos os valores pagos a título de personalização.

O despacho de fls. 241/242 deferiu prazo para a autora apresentar réplica e as partes especificarem provas.

Em fls. 245/247, a parte requerida informa seu desinteresse na realização da audiência de conciliação, bem como na produção de provas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A autora apresentou réplica em fls. 248/264 e, em fl. 273, informou que não tem outras provas a produzir, tampouco interesse na audiência de conciliação.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A **lide comporta julgamento antecipado**, nos moldes preconizados pelo artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há a necessidade de produção de provas em audiência de instrução e julgamento.

Consoante o artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao magistrado avaliar a pertinência da produção das provas requeridas pelas partes, de acordo com os elementos constantes nos autos, juízo que se mostra negativo na lide em questão. Este entendimento encontra ressonância na jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ART. 535 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 3º DA MP N. 2.172-32/2001. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284-STF. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. SÚMULA N. 7-STJ. 1. Inviável a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC, pois foram enfrentadas pela Corte de origem todas as questões levantadas pela parte, porém em sentido contrário ao pretendido, o que afasta a invocada declaração de nulidade. 2. Não foi demonstrado em que consiste a ofensa ao art. 3º da MP n. 2.172-32/2001, tornando patente a falta de fundamentação do recurso especial, circunstância que atrai a incidência do verbete nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal. 3. Como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites probatória que considerar necessária à formulação do seu convencimento. Precedente. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no AREsp 126.129/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 6/8/2015).

Ademais, as partes não pugnaram especificamente pela produção de provas.

Não foram arguidas preliminares.

Deixo de designar audiência de tentativa de conciliação, tendo em vista o desinteresse das partes em relação à medida.

No mérito, **os pedidos são parcialmente procedentes.**

Não restam dúvidas de que a relação jurídica estabelecida entre autor e ré seja consumerista, pois preenchidos os requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, atraindo a incidência desta lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Dessa forma, a sua responsabilidade, por força do Código de Defesa do Consumidor, é objetiva, baseada no risco, em que se mostra despicienda qualquer discussão sobre a culpa, sendo necessária apenas a demonstração da conduta do autor do fato, dos prejuízos e do liame causal entre estes danos e o fornecimento de serviços viciado.

Todavia, a **inversão do ônus da prova**, a teor do artigo 6º, inciso VIII, da Lei 8.078/90, é possível desde que seja hipossuficiente o autor e sejam verossimilhanças as suas alegações, requisitos que se fazem em parte presentes.

A adquirente, dizendo não mais subsistir interesse para continuar com o ajuste (promessa de compra e venda de imóvel), em razão de ter sido destituída de cargo executivo, ficando desempregada, manifestou seu interesse pela resolução contratual. Diante disso, requer a devolução de 80% do valor pago à requerida, inclusive daqueles gastos com aperfeiçoamento do bem.

Por seu turno, a requerida sustenta que, por disposição contratual, a retenção deveria ser de 50% dos valores pagos, não integrando neste montante aquele devido pelas melhorias introduzidas no imóvel, especialmente, considerando que a rescisão se dá por culpa exclusiva da autora.

A controvérsia, portanto, reside substancialmente no valor a ser restituído à autora, diante da sua desistência do negócio jurídico entabulado com a ré.

Como visto acima, a relação dos autos está abarcada pelo Código de Defesa do Consumidor, de sorte a incidir o disposto nos artigos 6º, V e 51, V, do mesmo diploma legal, segundo o qual é possível a modificação de cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais, bem como a declaração de nulidade de cláusulas contratuais abusivas.

No caso em epígrafe, a culpa pelo término da avença, incontestavelmente, é da parte autora que pretende a resilição do acordo pela impossibilidade de continuar a honrar com o compromisso firmado, o que é direito seu.

No entanto, o requerido se insurge contra a pedido de devolução do percentual de 80%, requerendo a aplicação da Lei do Distrato Imobiliário (Lei nº 13.786/18), objetivando a devolução do percentual de 50% dos valores pagos pela autora em relação ao imóvel adquirido, por se tratar de empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação.

A referida lei alterou as disposições da Lei Federal 4.591/1964, incorporando em seu bojo a regra do artigo 67-A, a qual versa sobre o desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda, mediante distrato ou resolução, por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente.

Desse modo, o artigo 67-A da Lei Federal 4.591/64, passou a ter a seguinte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

redação: *“Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: [...] II – a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga [...]”*

A mesma lei previu em seu § 5º, do mesmo dispositivo, o seguinte:

“§5º. Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida **até o limite** de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga”

Sobre os 50%, não há como cerrar os olhos para o fato de que, no caso concreto, oneram em demasia o consumidor, representando metade do montante quitado, o que por si só merece análise prudente, sem se olvidar do fato de que a requerida sequer comprovou nos autos que suas despesas em relação ao imóvel, atingiu tal patamar. Nesse sentido:

“APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – UNIDADE HABITACIONAL – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – RECURSO DA RÉ – LEI DO DISTRATO – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO – RELAÇÃO DE CONSUMO – ASSIMETRIA CONTRATUAL VEDADA – JURISPRUDÊNCIA DA CORTE BASEADA NO POSICIONAMENTO DO STJ – RECURSO NÃO PROVIDO, MAJORADA A VERBA HONORÁRIA.” (TJSP; Apelação Cível 1006399-24.2020.8.26.0003; Relator (a): Carlos Abrão; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III – Jabaquara – 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 23/03/2021).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO – INSURGÊNCIA RECURSAL DAS RÉS. É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames

do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Precedentes. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

do comprador, deve ser observada a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp nº 1.809.838/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, j. 27.08.2019).

As partes devem, portanto, retornar ao “status quo ante”, porém sem a perda ou retenção fixada no ajuste, que não é razoável. Entendimento diverso significaria enriquecimento ilícito, na medida em que o bem será devolvido integralmente à esfera de disponibilidade da alienante, permitindo que aufera novos rendimentos em razão dele.

O entendimento desta magistrada, em consonância com a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em casos análogos, era pela devolução de 80% dos valores pagos, em parcela única, sendo o montante suficiente para cobrir os gastos administrativos, inclusive o pagamento de tributos.

No entanto, conforme a recente reforma introduzida pela Lei nº 13.786/2018, nos termos do artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64, mostra-se aplicável **por se tratar de parâmetro interpretativo** mais seguro quanto ao percentual de devolução adequado. Assim sendo, cabível a devolução do percentual de 75% do valor total pago pelo autor, atualizado pelos índices de correção, aplicados às parcelas, consoante o §8º, do mesmo dispositivo.

A retenção, por parte da ré, de 25% da quantia paga é suficiente para cobrir os gastos administrativos, inclusive o pagamento de tributos, condomínio e contribuições eventualmente pendentes.

No tocante ao prazo de restituição, consoante entendimento sedimentado na Súmula nº 543, do C. Superior Tribunal de Justiça, a restituição deve se dar de forma imediata:

“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.” (sublinhou-se)

Cabe ainda destacar que aquilo que a construtora denomina de “personalização” da unidade, na verdade consiste em uma das opções padronizadas de planta disponibilizadas à adquirente (fls. 206/211), integrando o próprio contrato de venda e compra do bem. Dessa forma, é plenamente possível que o imóvel seja revendido a terceiros sem alterações, caso prefiram a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

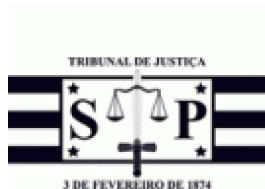
configuração atual do bem. Observa-se que diante de situações como a dos autos, o E. Tribunal de Justiça tem reconhecido a validade da incorporação do preço nos valores a serem restituídos. Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Desistência do promissário comprador. Restituição das parcelas pagas, com o deferimento de retenção de 20% em favor da construtora. Pretensão à majoração da retenção, para incluir despesas de reversão da personalização do imóvel. Impossibilidade. Despesas já cobertas pelo percentual arbitrado em sentença, muito superior ao prejuízo alegado pela construtora. Ausência de prova de que a retenção deferida à construtora é insuficiente a cobrir as despesas para reverter a personalização do bem. Correção monetária. Pretensão à fixação do termo inicial na data de ajuizamento. Inadmissibilidade. Termo inicial na data dos desembolsos. Sentença mantida. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1075442-19.2018.8.26.0100; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/03/2019; Data de Registro: 29/03/2019)

“Apelação Cível. Compromisso de venda e compra – Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos – Sentença que julgou a demanda procedente em parte para o fim de reconhecer a rescisão do contrato e condenar a ré a restituir 80% dos valores pagos referentes ao preço e a integralidade da taxa de personalização da unidade – Recurso apenas da ré – Rescisão que se deu a pedido dos adquirentes – Recondução das partes ao "statu quo ante" Súmula 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça – Devolução dos valores pagos com retenção de 20% pela vendedora, no que diz respeito ao preço da unidade adquirida – Correção monetária dos valores a restituir que incide desde o desembolso para correta recomposição do capital e não constitui acréscimo ao capital principal – Despesas de personalização da unidade que devem ser restituídas Ré que, ademais, poderá revender a unidade sem a realização da reversão Precedente desta Colenda 1ª Câmara de Direito Privado em caso análogo Manutenção da R. Sentença. Nega-se provimento ao recurso”. (TJ-SP - AC: 10149246020188260004 SP 1014924-60.2018.8.26.0004, Relator: Christine Santini, Data de Julgamento: 05/08/2020, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/08/2020)

No que se refere à correção monetária, o C. Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que, nos casos de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel, o termo de sua incidência é a data de cada desembolso pelo adquirente, por constituir tão-somente a reposição do valor real da moeda. Nesse sentido:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INCORPORADORA E PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. ÓBICE PARA A DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA DAS PARCELAS PAGAS. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA. 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem reexame de fatos e provas (Súmula n. 7/STJ). 2. Dissentir das razões do acórdão recorrido no que se refere à responsabilidade da agravante demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ. 3. A incidência desse enunciado também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência do STJ. 4. O entendimento desta Corte é no sentido de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Precedentes. 5. O recurso especial não trouxe impugnação específica em relação aos juros moratórios capaz de combater o fundamento do acórdão, o que atrai o óbice na Súmula n. 283/STF. 6. Agravo regimental improvido”. (STJ - AgRg no REsp: 1222042 RJ

2010/0213402-0, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 06/10/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/10/2015)

Já, em relação aos juros moratórios, o C. STJ firmou entendimento de que passam a ser devidos a partir do trânsito em julgado da sentença, na medida em que somente a partir desse momento é que surge a mora da promitente-vendedora. Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA. COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO 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.” (STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 474.503/MG, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09.09.2014 sem destaque no original).

Tendo em vista que a autora informa que a comissão de corretagem não faz parte do objeto dos autos, deixo de apreciar a questão, diante do princípio da adstrição.

Os demais pontos levantados não são capazes de, em tese, infirmar o entendimento ora alcançado, razão pela qual deixo de enfrenta-los, a teor do artigo 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados na inicial, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **DECLARAR** a rescisão do contrato de compra e venda, firmado entra as antes, do imóvel descrito na inicial, bem como para **CONDENAR** a parte ré a restituir à autora ao correspondente a 75% do preço total pago pelo imóvel descrito na inicial, considerando as despesas de personalização e acabamento, (excluindo-se o valor pago a título de comissão de corretagem), de uma só vez, atualizado desde o desembolso conforme índices estabelecidos em contrato e, subsidiariamente, pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, e acrescido de juros de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado. Torno

definitiva a tutela de urgência concedida às fls. 158/161.

Diante da sucumbência mínima da parte autora, arcará a ré com as custas e despesas processuais, com correção monetária pela Tabela Prática desde cada desembolso pela parte contrária e com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do decurso do prazo de 15 dias para pagamento do débito ora fixado, consoante o artigo 523, do Código de Processo Civil. Fixo o valor dos honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, pela ré à autora, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Se interposto recurso de apelação, intime-se o(a) apelado(a) a apresentar contrarrazões no prazo de quinze dias e, após, remetam-se os autos à Seção competente do E. Tribunal de Justiça, acompanhados de eventuais mídias e objetos arquivados em cartório, independentemente de juízo de admissibilidade, nos termos do art. 1010, § 3º, do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, aguarde-se pelo prazo de cinco dias eventual início de cumprimento de sentença e cobre-se o recolhimento das custas eventualmente em aberto. Após, arquivem-se, observadas as cautelas legais. P.R.I.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

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