



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1015689-51.2020.8.26.0007**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: -----
 Requerido: ----- e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Fabretti

Vistos.

Trata-se de **ação de rescisão contratual c/ devolução de quantias pagas e indenização por danos morais** ajuizada por ----- contra -----, -----, -----, ----- e -----.

Alegou o autor que em 05 de abril de 2019 firmou contrato de compromisso de venda e compra de imóvel ainda na planta, no valor de R\$ 144.000,00, de forma parcelada, através de recursos pessoais, FGTS e financiamento bancário no importe de R\$ 120.815,60. Disse que em julho de 2020 seu aparelho celular foi roubado, onde se encontrava o e-mail pessoal que eram enviados os boletos para pagamento, razão pela qual entrou em contato com a ré e compareceu à agência da Caixa Econômica Federal, inclusive para verificar a situação de seu pedido de financiamento, quando tomou conhecimento de outro débito, que foi por ele prontamente quitado. No entanto, descobriu que seu contrato

estava cancelado e a unidade havia sido ofertada à venda para terceiros. Após a rescisão recebeu notificação extrajudicial com data de 03/07/2020, sendo que a situação já estava



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

regularizada desde 16/07/2020. Sob alegação de que foi ele quem deu causa à rescisão, foi informado que somente seria reembolsado do valor de R\$ 641,00, dos R\$ 6.218,13 que já havia pago. Sustentou que não deu causa à rescisão do contrato e que sofreu danos morais em razão do ocorrido. Pugnou pela procedência da ação, com a declaração de rescisão do contrato e restituição do valor total pago, condenando-se as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou procuração e documentos.

Citadas, as requeridas apresentaram contestação de fls. 120/136, alegando, em síntese, que concomitantemente à celebração do compromisso de compra e venda, o autor se comprometeu a pagar R\$ 4.320,00 de comissão de corretagem pago diretamente a ----- e ----- . O preço de venda da unidade foi de R\$ 139.680,00. Em 03/07/2020 autor foi notificado pela vendedora ----- sobre a necessidade de regularização de restrições que inviabilizavam a aprovação do crédito, no prazo de 15, sob pena de rescisão do compromisso de venda e compra. Sustentou que é de exclusiva responsabilidade do comprador a obtenção de financiamento para pagamento de parte do preço, sendo que o autor examinou e concordou com o custo e normas que são transparentes. O autor foi notificado da mora e estava ciente de que as pendências financeiras inviabilizariam a concessão de financiamento imobiliário. A unidade somente foi disponibilizada para venda após consumada a resolução contratual. Uma vez que foi o comprador quem deu causa à rescisão, possui direito à restituição parcial das parcelas pagas, com retenção de 50%, tendo pago R\$ 3.850,41, a requerida propôs o pagamento de R\$ 1.925,21, antes do prazo máximo previsto em lei. Aduziu que não ocorreram danos morais. Pugnou pela improcedência da ação.

O corréu ----- foi citado (fls. 116) e não apresentou contestação (fls. 304).

Réplica a fls. 307/322.

Instadas as partes a especificarem provas, manifestaram-se a fls. 325/327 e 328.

Por petição de fls. 331/337 os réus juntaram o novo instrumento de compromisso de venda e compra da unidade autônoma, firmado em 24 de julho de 2020.

É o relatório. Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inicialmente, esclarece-se que o feito comporta julgamento antecipado, a teor do contido no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, não havendo necessidade de serem produzidas outras provas em audiência além daquelas já constantes nos autos para o convencimento seguro deste Juízo.

Com efeito, o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, que tem correta incidência no caso em tela, uma vez que a requerida é vendedora de imóveis ao público em geral e atua no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo.

A ação deve ser julgada parcialmente procedente.

Restou incontroverso que as partes celebraram contrato para aquisição de imóvel, visto que tal se comprova pelos documentos juntados aos autos.

As requeridas juntaram o contrato firmado com o autor (fls. 297/300) e a notificação para rescisão contratual, no prazo de 15 dias (fls. 301/303), que consta recebimento em 09/07/2020.

A mesma unidade foi comprometida a venda a terceiro por contrato assinado em 24 de julho de 2020 (fls. 337), ou seja, no 15º dia do recebimento da notificação.

Dessa forma, quando ainda vigente o prazo para que o autor pagasse o débito e não tivesse o contrato rescindido por inadimplência, as requeridas já providenciaram o repasse da unidade para outro comprador, o que impediria a continuidade daquele firmado pela parte autora.

Assim, o que motivou a rescisão contratual não foi a inadimplência do autor, mas o repasse da unidade para outros, ficando clara que a culpa pela rescisão contratual foi das rés e não do autor.

O pedido de declaração da rescisão contratual merece acolhimento, bem como merece parcial acolhimento o pedido de devolução das parcelas pagas.

Como consequência lógica da eficácia *ex tunc* da resolução do negócio



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

jurídico, as requeridas devem restituir à parte autora as prestações por ela pagas, corrigidas monetariamente a partir dos respectivos desembolsos e **de uma só vez**.

Ainda a respeito da devolução das quantias pagas, não se pode olvidar que o negócio jurídico celebrado entre as partes, submete-se à disciplina normativa do Código de Defesa do Consumidor.

A consequência é a rescisão contratual, por culpa da ré, e a consequente devolução das parcelas pagas, nos termos do artigo 475, do Código Civil.

Os valores pagos devem ser corrigidos monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros de 1% ao mês desde a citação.

O autor apresenta, com sua inicial, documentos que demonstram os valores pagos (fls. 81/88). A ré, por sua vez, não traz qualquer prova no sentido de que os valores exigidos pelo autor estão incorretos.

Nos termos do artigo 389 do Código Civil, não cumprindo o devedor a obrigação, responde por perdas e danos, devendo restituir a integralidade dos valores pagos.

Assim, devem as rés restituir todos os valores pagos pelo autor.

Nesse sentido:

***APELAÇÃO CIVIL – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS E CANCELAMENTO DE CONTRATO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Atraso na entrega do empreendimento – Pretensão de rescisão e indenização por danos materiais e morais – Sentença de parcial procedência – Insurgência – A data prevista no contrato para entrega do imóvel obriga a construtora e deve ser observada**

– Ré que sequer comprovou a entrega da obra - O fato fortuito apto a afastar a responsabilidade e a inadimplência é apenas aquele externo ao negócio e à atividade fim - De acordo com a Súmula n. 543, do STJ, quando a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel ocorrer por culpa da Construtora, a restituição do valor pago deve ser integral - **Como a rescisão do contrato se deu por culpa da vendedora, todos os valores pagos devem ser restituídos** - Eventual prejuízo deve ser suportado pela parte que deu causa ao desfazimento do negócio – Sentença mantida - Apelo desprovido.* (TJSP - AC: 10422484420188260224 SP 1042248-44.2018.8.26.0224, Relator:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Jacob Valente, Data de Julgamento: 13/11/2019, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/11/2019)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES C/C DANO MORAL – Procedência parcial – Relação de consumo – Resolução do contrato por culpa do vendedor – atraso na execução da obra – Insurgência – Ré que não se desincumbiu de comprovar as suas alegações – Provas extraídas do próprio site da construtora dando conta não só do atraso na evolução da obra, mas também constando nova data de entrega que, excede o prazo de 180 dias de tolerância - RESOLUÇÃO POR CULPA DOS VENDEDORES – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS DEVIDA - Aplicação da 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 – Sentença mantida - Recurso improvido. (TJ-SP - AC: 10389666120198260224 SP 1038966-61.2019.8.26.0224, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 25/11/2020, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/11/2020)

Quanto aos danos emergentes, considera-se que a devolução das quantias pagas atinge o aspecto material dos danos. Neste ponto, convém ressaltar que os danos sofridos pela parte autora devem ser integralmente ressarcidos, para que retornem as partes, como consequência da rescisão, ao estado anterior ao da contratação. Assim, mesmo os valores pagos a título de comissão de corretagem ou a qualquer outro título devem ser ressarcidos, visto que devem ser arcados por quem deu causa à rescisão.

Devida ainda a indenização por danos morais.

Com efeito, o autor teve frustrada a expectativa de aquisição de bem de relevante importância, um imóvel residencial que poderia ser usado tanto para sua própria residência quanto para a obtenção de lucro. Além disso, permaneceram privados da quantia empregada na compra do imóvel. Nestas circunstâncias, resta clara a ocorrência de dano moral.

Realmente, ensina SERGIO CAVALIERI FILHO que “o dano moral existe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

in re ipsa; *deriva inexoravelmente do próprio fato ofensivo, de tal modo que, provada a ofensa, ipso facto está demonstrado o dano moral à guisa de uma presunção natural, uma presunção hominis ou facti, que decorre das regras de experiência comum.*” (Op. cit., p. 278).

Resta enfrentar a questão da fixação da indenização pelo dano moral experimentado pela parte autora.

À falta de critérios objetivos para a quantificação do dano moral, a indenização respectiva deve ser fixada segundo o prudente arbítrio do magistrado, observados os critérios da proporcionalidade e da razoabilidade, conforme recomendação aprovada no *IX Encontro dos Tribunais de Alçada*, realizado em São Paulo: “*Na fixação do dano moral, deverá o juiz, atentando-se ao nexo de causalidade inscrito no art. 1.060 do Código Civil [de 1916], levar em conta critérios de proporcionalidade e razoabilidade na apuração do quantum, atendidas as condições do ofensor, do ofendido e do bem jurídico lesado*”.

Sob esse prisma, considerando os critérios da proporcionalidade e da razoabilidade, acima mencionados, arbitro o *quantum* indenizatório em R\$ 10.000,00.

Fundamentada a decisão pelos motivos acima, desnecessário analisar os demais argumentos das partes. Conforme anota Theotonio Negrão, *in* “Código de Processo Civil e legislação processual em vigor”, 22ª ed., Malheiros Editores, nota 17ª ao art. 535, pág. 360:

“O Juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e,

tampouco, a responder um a um todos os seus argumentos (RJTJESP 115/207)”.

Isto posto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para:

- 1 - rescindir o contrato celebrado entre as partes;
- 2 - condenar as rés à devolução da integralidade das parcelas pagas,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
AV. PIRES DO RIO, 3915, SÃO PAULO - SP - CEP 08240-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

devendo os valores ser corrigidos monetariamente desde o dispêndio e acrescidos de juros de 1,0% ao mês desde a citação.

3 _ condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais, que arbitro em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigido desde a presente data e acrescido de juros de 1% ao mês desde a citação;

Condeno ainda os réus ao pagamento de custas, demais despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

No mais, julgo extinto o processo, com apreciação do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. P.I.C.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

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

1015689-51.2020.8.26.0007 - lauda 7