



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP: 05074-050 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2868-6807 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1011699-27.2021.8.26.0004**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão / Resolução**

Requerente: ___

Requerido: ___

Juiz de Direito: Dr. **Camila Sani Pereira Quinzani**.

Vistos.

___ ajuizou a presente ação em face de ___. Alega a parte autora, em suma, que celebrou com a parte ré contrato de concessão onerosa de uso relativo a jazigo, tendo pago integralmente o preço de R\$6.765,52. Contudo, tendo em vista que a taxa de manutenção sofre reajuste com base no IGPM, o valor tornou-se excessivo para a autora, motivo pelo qual não mais possui interesse em manter o contrato celebrado com a ré, pretendendo a rescisão do compromisso, bem como a devolução integral do valor pago. Por derradeiro, pretende a autora seja a ré condenada ao pagamento de indenização por dano moral.

O pedido de urgência foi deferido pela decisão de fls. 73, determinando-se a suspensão dos valores relativos à taxa de manutenção do jazigo.

Citada, a parte ré apresentou contestação alegando que não se opõe à rescisão contratual, contudo, discorda da devolução dos valores à autora, tendo em vista que não houve descumprimento contratual, tratando-se de ato jurídico perfeito. Por derradeiro, acrescentou que, em caso de procedência do pedido, deve ser observada a devolução tão somente de 80% do valor pago.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Passo ao julgamento do feito nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois desnecessária a produção de outras provas além das já existentes nos autos.

O pedido procede em parte.

Narra a parte autora não ter mais interesse na manutenção do contrato, pretendendo sua rescisão, ante o aumento expressivo do valor da taxa de manutenção do jazigo.

O contrato celebrado entre as parte estabelece tratar-se de contrato vitalício (fls. 35, clausula 6ª), podendo ser rescindido tão somente em caso de inadimplemento do contratante,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP: 05074-050 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2868-6807 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

1011699-27.2021.8.26.0004 - lauda 1

seja em relação ao valor da concessão onerosa, seja em relação ao pagamento das taxas de manutenção (fls. 36, clausula 10ª).

Contudo, inviável a impossibilidade de rescisão do negócio, por tratar-se de contrato de trato sucessivo, admitindo-se a pretensão da autora no tocante à rescisão contratual.

Nesse caso, embora o negócio não seja de compra e venda, mas de mera concessão de uso, não se cogita da perda do preço pago, a qual caracterizaria enriquecimento ilícito, uma vez que o jazigo será retomado pela requerida, com oportunidade para nova concessão.

E com o desfazimento do contrato, as partes devem ser repostas ao estado anterior à sua celebração, nos termos da Súmula 03 deste e. TJSP:

“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”.

Sendo assim, a parte autora tem direito à restituição dos valores pagos pela concessão de uso, contudo, tal valor não poderá ser restituído de forma integral, devendo seguir-se o entendimento jurisprudencial no tocante à retenção, no importe de 20%.

Neste sentido:

“APELAÇÃO. Cessão onerosa de uso de jazigo. Ação de restituição de quantia paga. Sentença de improcedência e reconvenção improcedente. Inconformismo do autor. Contrato já rescindido. Direito do comprador à restituição das parcelas pagas. Jurisprudência pacífica. Descontando-se 20% pelas despesas irremediáveis. Situação que se assemelha à venda e compra imobiliária e que prestigia o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Sentença reformada. Recurso a que se dá parcial provimento” (e Apelação Cível nº 1001660-82.2018.8.26.0001, de 26 de junho de 2020, Rel. Des. José Rubens Queiróz Gomes).

“Apelação. Ação rescisão de contrato de concessão onerosa de uso de jazigo. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das autoras. Restituição de parcela do valor pago pela concessão onerosa do direito de uso é decorrência inafastável da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Restituição do percentual de 80% mostra-se razoável e em linha com o que vem entendendo a jurisprudência. Pleito de pagamento das taxas de manutenção e conservação não acolhido porque não comprovado o cálculo dos valores cobrados da forma como impunha a cláusula 6ª do contrato, ônus que incumbia aos apelantes, sobretudo diante da cobrança a título de perdas e danos. Manutenção da sentença por seus



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP: 05074-050 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2868-6807 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

1011699-27.2021.8.26.0004 - lauda 2

próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Recurso não provido.” (Apelação nº 1011715-97.2015.8.26.0001, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. PIVA RODRIGUES, j. 08/11/2016)

Por derradeiro, não há que se falar em dano moral indenizável, seja porque não houve a prática de ato ilícito por parte da requerida, seja porque os fatos narrados nos autos configuram mero aborrecimento, inerente à vida cotidiana.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pela parte autora para declarar a rescisão do compromisso de concessão onerosa de uso, bem como para condenar a parte ré a restituir à autora 80% do valor pago (R\$6.765,52), corrigidos a contar do desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1%, a contar da citação.

Ponho fim ao processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, além de honorários à parte contrária, que fixo em 10% do valor atribuído à causa.

P.R.I.

São Paulo, na data da assinatura digital no sistema.

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

1011699-27.2021.8.26.0004 - lauda 3