



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO AMAZONAS

COMARCA DE MANAUS

10º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE MANAUS - JE CÍVEL - PROJUDI

**Av. Grande Circular, S/N - Jorge Teixeira - Manaus/AM - CEP: 69.079-265 - Fone:
2127-7501 - E-mail: 10jcivel@tjam.jus.br**

Processo: 0015155-28.2024.8.04.1000

Classe Processual: Procedimento do Juizado Especial Cível

Assunto Principal: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Valor da Causa: R\$12.207,45

Polo Ativo(s): • ----- (RG: ----- SSP e CPF/CNPJ:
-----)

• ----- (RG: ----- SSP/AM e CPF/CNPJ:
-----)

Polo Passivo(s): • ----- (CPF/CNPJ: -----)

SENTENÇA

Vistos etc.

Relatório dispensado, nos termos do art. 38, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pedido de indenização por dano moral ajuizada por ----- em face de -----, ambas devidamente qualificadas nos autos.

Em suma, a autora alega que durante viagem de férias a Belém/PA, foi abordada por preposto da empresa requerida, que lhe ofereceu a celebração de contrato de compra e venda de imóvel em sistema de multipropriedades.

Aduz ter anuído com as condições e firmado o negócio proposto, tendo adquirido um imóvel pelo valor de R\$48.990,00 (quarenta e oito mil, novecentos e noventa reais), ocorrendo, entretanto, que por não mais possuir interesse no contrato, pretende rescindi-lo, com a devolução do montante pago.

Quando citada, a demandada ----- recusou o Aviso de Recebimento (mov. 29).

Eis a síntese. Decido:

Da revelia da ré -----.

Inicialmente, insta consignar que a recusa imotivada do Aviso de Recebimento configura citação válida, restando cumprido o ato processual. Seguindo essa inteligência, destaco entendimento jurisprudencial abaixo:

Agravo de Instrumento. Ação de Rescisão Contratual. Inconformismo contra decisão que não considerou válida a citação por AR. Citação postal válida. Presunção de entrega ao destinatário. Endereço de entrega constante no nos autos. É válida a citação de pessoa jurídica por via postal, quando remetida a carta citatória para o endereço desta, independentemente da assinatura no aviso de recebimento e do recebimento da carta terem sido efetivados por seu representante legal. Teoria da aparência. Regra contida no artigo 248, § 2º, do Código de Processo Civil. A recusa imotivada de recebimento do AR no endereço da empresa, deve ser considerado cumprido o ato processual, sendo desnecessário que a carta citatória seja recebida e o aviso de recebimento assinado por seu representante legal ou terceiros com poderes específicos. Em conformidade com o princípio da instrumentalidade das formas, que determina a não vinculação às formalidades desprovidas de efeitos prejudiciais ao processo, é de rigor a aplicação da teoria da aparência para reconhecer a validade da citação da pessoa jurídica realizada. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça, desta Colenda Corte e desta C. Câmara. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2144100-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/09/2024; Data de Registro: 25/09/2024)

Portanto, considerando devidamente citada a requerida -----, tendo em vista a ciência do aviso de recebimento, recusado à mov. 29 sem justo motivo, observo que a demandada não compareceu apresentou peça contestatória, tampouco se manifestou nos autos, razão pela qual hão de operar em seu desfavor os efeitos da revelia, a teor dos arts. 344 do CPC e 20 da Lei nº 9.099/95, que ora transcrevo:

Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor.

Art. 20 – “Não comparecendo o demandado à sessão de conciliação ou à audiência de instrução e julgamento, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados no pedido inicial, salvo se o contrário resultar da convicção do Juiz.”

Nesse sentido:

“4. Nos termos do art. 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor. 5. A aplicação do instituto da revelia gera a presunção relativa da veracidade dos fatos alegados na exordial e faz com que a análise do pleito recaia exclusivamente sobre as provas e a matéria de direito.” (Acórdão 1310631, 07052234220198070005, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Terceira Turma Cível, data de julgamento: 9/12/2020, publicado no PJe: 13/1/2021.

Deste modo, decreto a revelia da ré -----, fazendo operar em seu desfavor os efeitos processuais a ela inerentes.

Mérito:

Conforme antedito, verifica-se que embora a sociedade ré tenha sido regularmente citada, não se fez presente nos autos nem ofereceu defesa, razão pela qual há de operar em seu desfavor os efeitos da revelia, conforme os termos do art. 20 da Lei

9.099/95 e do art. 344 do CPC.

É cediço que o principal efeito da revelia é a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor na peça inicial, ante a ausência de defesa do réu quanto aos fatos narrados ou, na hipótese específica dos Juizados Especiais, pelo não comparecimento pessoal do demandado.

Diante disso, os elementos de convicção existentes nos autos apontam para a parcial procedência dos pedidos autorais, tendo em vista não somente a veracidade dos fatos narrados na exordial, mas também a verossimilhança entre eles e os documentos de mov. 1.7 a 1.10. Dessa forma, convenço-me de que os fatos alegados pela suplicante se deram tal como afirmados.

Não obstante, debruço-me sobre a matéria do caso.

Da leitura dos autos, percebo que a parte autora pretende a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel, por vontade própria, e devolução dos valores pagos, além de indenização por danos morais.

Portanto, trata-se de rescisão contratual unilateral, ocasionada por vontade da promissária compradora, não havendo se falar em falhas ou práticas abusivas por parte da promissária vendedora, ora requerida, já que o negócio fora firmado à luz do princípio da autonomia da vontade das partes.

De fato, é evidente o direito autora de rescindir o compromisso de compra e venda de bem imóvel, mediante a recomposição dos prejuízos enfrentados pela promissária vendedora. Isto porque, se uma das partes não tem mais interesse na continuidade do negócio jurídico, de rigor que ele seja rescindido, pois qualquer disposição contrária em contrato é abusiva, não podendo prevalecer. Sobre o tema, colaciono:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS . 1. Se uma das partes não tem mais interesse na sua continuidade do ajuste de rigor que o mesmo seja rescindido, pois, qualquer disposição contrária em contrato é abusiva, não podendo prevalecer. 2. Deve-se reconhecer o direito do promissário comprador de rescindir o compromisso de compra e venda, admitindo a jurisprudência, conforme o caso concreto, a retenção de 10% a 25% dos valores pagos, a fim de cobrir os prejuízos decorrentes das despesas administrativas, propaganda, corretagem, etc . Sentença reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AC: 10038492820198260541 SP 1003849-28.2019 .8.26.0541, Relator.: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 09/03/2022, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/03/2022)

Assim, não há como se impor a manutenção do contrato quando uma das partes não mais pretende se manter na relação, de modo que o acolhimento do pleito autorai de rescindir o contrato é medida que se impõe.

Desse modo, entendo possível a rescisão do contrato de compromisso de compra

e venda, por iniciativa do promitente comprador, sendo devida a restituição de valores pagos, observada a legalidade da retenção parcial de valores, a fim de recompor os prejuízos enfrentados pela vendedora.

Uma vez reconhecido o direito da promissária compradora de rescindir o compromisso de compra e venda, admite a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, conforme o caso concreto, a retenção de 10% a 25% dos valores pagos, a fim de cobrir os prejuízos decorrentes das despesas administrativas, *in verbis*:

"AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO.

PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRADO NÃO

PROVADO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. **Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior.** 3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada. 4. Agrado interno não provido" (STJ [AgRg no AREsp 807880-DF](#) Rel. Min Raul Araújo Quarta Turma j. 19/04/2016).

No caso em tela, tendo em vista o valor pago e o previsto no contrato, convenço-me de que a **retenção de 10% (dez por cento) das parcelas adimplidas** corresponde a um valor que tem o condão de reparar a contento as despesas enfrentadas pela vendedora. Nesse sentido, destaco entendimento jurisprudencial recentemente proferido por este E. Tribunal de Justiça do Amazonas:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.**

DESISTÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO PARCIAL DO VALOR PAGO.

PERCENTUAL DE RETENÇÃO DE 10%. POSSIBILIDADE. MULTA RESCISÓRIA SOBRE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. DANOS MORAIS.

INEXISTENTES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVADO. 1. A relação existente entre as partes litigantes sujeita-se ao Código de Defesa do Consumidor; 2. É possível que o promissário comprador opte pela resilição do compromisso de compra e venda quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual, evitando uma futura inadimplência, como também dando mais tempo ao promitente vendedor para renegociar o imóvel novamente no mercado; 3. **Considerando a culpa exclusiva do promissário comprador na rescisão de contrato de promessa de compra venda de imóvel por inadimplemento do comprador, anterior à Lei n° 13.786/2018, é devida a restituição parcial dos valores pagos podendo ser fixado o percentual de retenção entre 10% e 25%, a depender do caso concreto, conforme já definido no julgamento dos AREsp n. 1.373.622/GO;** 4. Não prospera a insurgência quanto à aplicação da multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do contrato, isto porque a cláusula penal que estipula multa pela rescisão do contrato por culpa do adquirente

deve ter por base o valor pago pelo consumidor, e não o total atualizado do contrato, sendo abusiva a cobrança de multa rescisória mais percentual de retenção por configurar bis in idem; 5. Não resta patente a presença do dano moral, configurando mero aborrecimento, motivo pelo qual a sentença merece ser reformada nesse ponto; 6.

Recurso conhecido e parcialmente provido. (Apelação Cível Nº 0661730-74.2020.8.04.0001; Relator (a): Airton Luís Corrêa Gentil; Comarca: Manaus/AM; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 04/02/2023; Data de registro: 04/02/2023)

No tocante à forma de devolução, estabelece a Súmula 543 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.

Portanto, à luz do entendimento sumular acima destacado, a devolução dos valores pagos se dará em parcela única, observada a retenção de 10% (dez por cento).

Por derradeiro, assevero que os valores a restituir deverão ser corrigidos da data de cada desembolso e sobre eles incidirão juros moratórios, do trânsito em julgado. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. ARRAS. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CUMULAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DAS ARRAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. (...) 9. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor. Precedentes. 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido. (REsp n. 1.617.652/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/9/2017, DJe de 29/9/2017.)

AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. INDENIZAÇÃO PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL PELO AUTOR (TAXA DE OCUPAÇÃO). LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO. AUSÊNCIA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "não há enriquecimento sem causa no caso de terreno não edificado, pois o comprador não pode residir no imóvel, devendo ser afastada a cobrança da taxa de ocupação do bem" (AgInt no REsp n. 1.896.690/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2021, DJe 26/8/2021). 2. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexiste mora anterior do promitente vendedor. 3. 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. 4. Agrado interno não provido. (AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1988931 - SP

(2022/0061052-9), Relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/08/2022)

Já no que se refere ao pedido de indenização por danos morais, outra sorte se reserva à parte autora.

Em relação à pretensão indenizatória por dano moral, não há na presente hipótese elementos que evidenciem a ocorrência dos alegados danos extrapatrimoniais, considerando que não houve inscrição indevida nos cadastros de inadimplentes, nem qualquer outra prática abusiva por parte da ré que ensejasse o desfazimento do contrato, tanto que ele foi desfeito por vontade da promissária compradora, apenas.

A mera retenção de valores contratuais, pela análise circunstancial da situação, não configura abalo moral indenizável. Senão, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DA COMPRADORA. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO PARA 15%. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. EXCLUSÃO DOS DANOS MORAIS. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ÍNDICES APLICADOS. PRECEDENTES DO STJ E DO TJ/AM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I – Quanto ao percentual de retenção efetuada pelo vendedor, é sabido que a jurisprudência da Superior Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, tem admitido a flutuação da porcentagem entre 10% a 25% do total da quantia paga; II - Todavia, em análise aos autos, constata-se que o percentual fixado em sentença comporta majoração para 15% em atenção aos valores que devem ser resarcidos ao vendedor pela extinção do contrato por culpa do consumidor, sobretudo em face da taxa de fruição do imóvel; III- Ressalte-se que tal valor pago pelo promitente-comprador - descontado o montante da taxa de retenção - deverá ser restituído em parcela única, não havendo que se falar em decisão surpresa, posto que se trata de consectário lógico da rescisão contratual, nos termos da Súmula nº 543 do STJ ; IV - No tocante ao termo a quo dos juros moratórios, inexiste pertinência na irresignação da apelante, uma vez que a sentença de embargos de declaração expressamente determinou que: "os juros de mora relativos à restituição dos valores pagos incidam do trânsito em julgado da sentença de mérito" (fls. 179); V - No que se refere aos índices de atualização e de juros de mora, esta Corte de Justiça tem afirmado que, nas rescisões contratuais de promessa de compra e venda, deve ser utilizado como índice de correção o INPC-IBGE até a data do trânsito em julgado e, a partir deste termo, a taxa Selic como forma de remunerar tanto os juros quanto à correção monetária; VI- Em relação ao dano moral, verifica-se que a inscrição do nome da consumidora no SERASA ocorreu em 01/02/2014 (fls. 21) em face da sua inadimplência contratual, ao passo que a notificação extrajudicial da rescisão à construtora remonta a 16/03/2015 (fls. 18/19), ou seja, em momento posterior à restrição do nome. Dessa forma, resta patente a regularidade da medida, razão pela qual não há que se cogitar em indenização por dano moral, tal qual fixado pela sentença VII – Apelação conhecida e parcialmente provida. (Relator (a): João de Jesus Abdala Simões; Comarca: Capital - Fórum Ministro Henoch Reis; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 18/07/2022; Data de registro: 19/07/2022)

RECURSO DE APELAÇÃO E APELAÇÃO ADESIVA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR - RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO POSSIBILIDADE - PARÂMETRO EM SINTONIA COM OS PRECEDENTES DO STJ RESTITUIÇÃO DO

*VALOR EM PARCELA ÚNICA - JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA - TERMO INICIAL - TRÂNSITO
EM JULGADO - TEMA REPETITIVO 1002 STJ - DANO MORAL - NÃO CONFIGURADO - RECURSO
DE APelação DA PROMITENTE VENDEDORA CONHECIDOE PARCIALMENTE PROVido -
RECURSO ADESIVO DO PROMITENTE COMPRADOR
CONHECIDO E NÃO PROVido. (Relator (a): Lafayette Carneiro Vieira Júnior; Comarca: Capital Fórum
Ministro Henoch Reis; Órgão julgador: Terceira Câmara Cível; Data do julgamento: 01/07/2022; Data de
registro: 01/07/2022)*

Considerando, portanto, a situação apresentada, não restou patente a presença do dano moral afirmado na peça de ingresso, mas tão somente mera contrariedade, motivo pelo qual julgo improcedente a pretensão autoral nesse ponto.

DISPOSITIVO:

Forte nessas razões e com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos autorais, termos em que:

- 1) **DECLARO** a rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, cujo objeto é a unidade identificada como "-----", restabelecendo o *status quo ante* existente entre os litigantes;
- 2) **CONDENO** a empresa requerida ao pagamento de **R\$8.286,68 (oito mil, duzentos e oitenta e seis reais e sessenta e oito centavos)**, em parcela única, referente à imediata devolução de 90% (noventa por cento) sobre os valores adimplidos, já observada a retenção de 10% para cobertura de despesas administrativas, com atualização monetária oficial, a partir de cada desembolso, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

IMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais.

Isento de custas e honorários de advogado, *ex vi* do art. 54 da Lei n. 9.099/95. P.
I. C.

Manaus, *data registrada pelo sistema*.

Alexandre Henrique Novaes de Araújo

Juiz de Direito