



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED] **27-03.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Atua Projeto Imobiliário Viii Ltda**

CONCLUSÃO

Em **02/06/2017** faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz Dr. Rodrigo Galvão Medina.
 Eu, _____, subscrevi.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Galvão Medina**

Vistos.

[REDACTED] move a presente ação judicial com pedido liminar - contra a Atua Projeto Imobiliário VIII Ltda. asseverando, em apertada síntese, que em "(...) 20 de maio de 2013 a Autora compareceu por livre e espontânea vontade no estande de vendas para o lançamento do empreendimento "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNIK**" objetivando a compra [REDACTED]. Frise-se que o negócio jurídico realizou-se no estande de venda criado pela Ré. A razão da escolha de tal empreendimento pela Autora se deu pela localização e as condições de preço. Ocorre que, ao assumir o compromisso a Autora viu-se obrigada a aceitar todos os termos expressos, bem como as condições impostas pela Ré. Desta forma a Autora foi compelida a pagar o valor abusivo de R\$ 16.123,27 (dezesseis mil, cento e vinte e três reais e vinte e sete centavos) à título de taxas de corretagem e de SATI - Serviços de Assessoria Técnico Imobiliária o importe de R\$ 1.000,00 (um mil reais) em favor do funcionário da Ré, bem como toda equipe da empresa de vendas contratada pela Ré ATUA que se encontravam no estande montado no local do futuro empreendimento (Documento 04). Frise-se que o valor de corretagem imposta a Autora foi pago através de inúmeros cheques (Famoso PEDÁGIO), a pessoas totalmente estranhas a relação comercial, que sequer foram apresentadas a Autora, muito menos prestaram qualquer tipo de serviço a esta. O atendente da Ré informou que tais valores destinavam-se aos diversos custos despendidos com o estande de vendas! Mas que tais valores constariam em contrato. Mesmo inconformados a Autora não teve outra opção além de pagar todas as quantias impostas, pois caso contrário, não poderia prosseguir com a aquisição do imóvel desejado. Como se verifica, a prova dos valores pagos à títulos de comissões, prêmios e sati estão devidamente representados nos documentos anexos a exordial, "Espelho da Venda - Resumo de Escritura". Assim uma vez determinada a forma de pagamento dos valores, a Autora assinou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra. Entretanto a Ré ATUA somente devolveria a via devidamente assinada pelo seu representante legal muito tempo após, através do correio ou motoboy, pois as vias do contrato original seguiriam do estande de vendas para a pessoa responsável pela assinatura, em local diverso, qual seja, no escritório da Ré ATUA. Como dito, o contrato foi assinado no ano de 2013. E, infelizmente a condição financeira da Autora mudou significativamente nesse lapso de tempo, devido à crise financeira que assola o país, entre outras dificuldades enfrentadas. Desta forma, a Autora procurou a Ré na data de 09/11/2015 para verificar a possibilidade de DISTRATO. Como não obteve retorno, entrou em contato por telefone e informaram que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1005627-03.2016.8.26.0100 - lauda 1

solicitação deveria ser procedida através do site. E assim, fez a Autora gerando o protocolo 46354 (Documento 09). Após quase duas semanas, sem obter qualquer espécie de resposta, efetivou no site RECLAMEAQUI a sua indignação no tratamento dispensado pela Ré (Documento 10). Assim, na data de 21 de dezembro de 2015, a Ré encaminhou e-mail informando que o valor PAGO ATUALIZADO PERFAZIA A QUANTIA DE R\$ 44.654,72 (Documentos 14/15), e conforme cláusula contratual procederia os seguintes descontos:

a) R\$ 31.940,06: penalidade prevista cláusula VIII, letra “a”, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado total do imóvel que em 21/12/2015 perfazia a quantia de R\$ 319.400,59 e

b) R\$ 3.005,26: penalidade prevista na cláusula VIII, letras “b / c / d”, referente a impostos.

Ou seja, do valor pago de R\$ 44.654,72 atualizados em 21/12/2015 a Autora receberia R\$ 9.709,40 (nove mil, setecentos e nove reais e quarenta centavos)!!! Correspondentes a 21% (vinte e um por cento)!!!(Documento 15). JÁ A RÉ FARIA JUS A RETENÇÃO ABSURDA DE 79% (SETENTA E NOVE POR CENTO) DOS VALORES PAGOS!!! Note-se, no contrato assinado entre as partes, já existia abusividade na cláusula VIII “das penalidades” onde previa a devolução de apenas 70% (setenta por cento) dos valores, após inúmeros descontos questionáveis. Agora a devolução de apenas 21% a Autora é um valor excessivamente oneroso, de um imóvel que novamente será colocado a venda! Caracteriza-se na mais perpetrada pela Ré. Pois bem. Após inúmeras tentativas frustradas, a Autora não vendo a outra opção além de se socorrer no Judiciário, enviou “Notificação Judicial na data de 18 de Janeiro de 2016, sendo recebida pela Ré através de sua funcionária Roseli Francisco no próprio dia 18/01/2016 às 16:24 (Documentos 16/19). Referida NOTIFICAÇÃO teve o condão de informar sobre a decisão tomada pela Autora, que não concordava em receber os valores ínfimos apresentados pela Ré, muito menos a forma de pagamento ser parcelada e ocorrer após mais de 30 (trinta) dias. Cumpre destacar ainda que o empreendimento não foi entregue e a Autora jamais estive na posse do imóvel! O valor total pago, conforme se verifica na posição financeira fornecida pela própria Ré na data de 21/12/2015 é o montante de R\$ 44.654,72 (Documento 15)”.

E mais: “(...) efetivou todos os pagamentos até o momento de verificar a possibilidade de “Distrato” perante a Ré. Assim, não existindo mais interesse na manutenção da avença, e considerando que a Autora não está na posse do bem, não há sentido em que a mesma seja compelida a dar continuidade nos pagamentos previstos e muito menos sujeitar-se aos riscos de eventual desabono em órgãos de restrição ao crédito, que geraria inúmeros constrangimentos, danos irreparáveis, inviabilizaria diversos atos da vida civil, posto restar tachada de inadimplente! Estando presentes os requisitos autorizadores roga ao MM. Juiz digno-se deferir a tutela antecipada para que a Ré suspenda a exigibilidade das parcelas vencidas e a vencer, e conseqüentemente as obrigações acessórias (cobranças de condomínio, IPTUs e afins), bem como, a Ré abstenha-se de enviar o nome da Autora aos órgãos de restrição ao crédito e/ou retire caso já tenha ocorrida a inclusão, sob pena de multa diária a ser arbitrada pelo MM. Juiz de forma equitativa. Prosseguindo, como o imóvel é a única garantia real de recebimento dos valores desembolsados pela Autora, roga ao MM. Juiz digno-se bloquear judicialmente a venda do imóvel ou a sua renegociação/revenda no mercado imobiliário, até o efetivo pagamento das quantias devidas, com todos os consectários legais, pela Ré a Autora, ou seja, até o trânsito em julgado da presente ação (judicial)”, no bojo da qual requereu a “CONCESSÃO DE TUTELA LIMINAR, “inaudita altera pars”, referente a correta unidade 104 - Torre B do empreendimento UNIK, constante no Instrumento de Compromisso de Venda e Compra, datado de 20 de maio de 2013, expedindo-se ofício para comunicação da liminar, a ser entregue pela própria AUTOREA ou encaminhado pelo r. Juízo no endereço da Ré; objetivando: QUE A RÉ SUSPENDA A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS E A VENCER, vez que se discute nos presentes autos a RESCISÃO CONTRATUAL, bem como a suspensão da cobrança de eventuais acessórios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1005627-03.2016.8.26.0100 - lauda 2

(Taxas de Condomínio, IPTU e afins) posto que tais despesas têm como fato gerador o exercício da posse, e como claramente comprovado, a Autora nunca esteve na posse do imóvel. QUE A RÉ ABSTENHA-SE DE NEGATIVAR O NOME DA AUTORA perante os órgãos competentes de proteção ao crédito, sob pena de multa diária a ser devidamente arbitrada pelo MM. Juiz; A RETIRADA DO NOME DA AUTORA NOS ÓRGÃOS COMPETENTES, no prazo de 24 HORAS, caso a Ré já tenha efetivado a negativação no período antecedente a entrada da presente ação, sob pena de multa diária a ser devidamente arbitrada pelo MM. Juiz e BLOQUEIO JUDICIAL DO IMÓVEL em discussão, de modo que a Ré não tenha possibilidade de RENEGOCIAR A VENDA A TERCEIROS, até o pagamento de todas as quantias devidamente corrigidas a AUTORA; ou ALTERNATIVAMENTE, a LIBERAÇÃO DO IMÓVEL PARA RENEGOCIAÇÃO NO MERCADO, desde que seja efetivado depósito em Juízo de todas as quantias devidas e pleiteadas pela AUTORA”. Como pedido principal, requereu fosse a presente ação judicial “julgada TOTALMENTE PROCEDENTE a presente demanda para declarar a rescisão do “Contrato de Promessa de Venda e Compra” objeto da presente demanda e declarar a nulidade das cláusulas contratuais abusivas e por consequência condenar a Ré a devolução, em parcela única, do equivalente a 90% (noventa por cento) de todos os valores pagos em contrato, que perfaz a quantia de R\$ 40.189,24 (quarenta mil, cento e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos), tudo devidamente corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) desde a distribuição da presente ação, ou alternativamente, desde a citação da Ré até o efetivo pagamento”.

Juntou documentos.

Somente em segundo grau de Jurisdição, no bojo de recurso de agravo de instrumento, a autora cuidou de ser agraciada com suas pretensões acautelatórias.

Devidamente citada, a rés ofereceu resposta asseverando em última análise que pela “(...) fundamentação exposta na exordial, evidente que a própria Autora busca a Rescisão contratual em virtude de dificuldades financeiras. No mais não houve inadimplemento contratual por parte da Ré, sendo direito da mesma, a retenção de parte dos valores pagos. Excelência, cediço que o assunto perseguido é sumulado, todavia, vale inteligência infra para divagarmos de forma cirúrgica:

Súmula 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.

Neste pisar, anota-se, não há PORCENTAGEM que ordene a devolução, muito menos resguardo jurídico para parte autoral requerer nulidade da cláusula VIII do capítulo 7º do contrato de compra e venda, haja vista que o contrato estaria maculado com a previsão de retenção TOTAL dos valores pagos, retenção esta impraticada por esta Construtora. O atual cenário versa sobre aquisição de imóvel na planta, que reza acerca de promessa de compra e venda, ou seja, a Construtora promete vender, ao passo que o adquirente, promete comprar o imóvel objeto da persecução. Ato contínuo a compra e venda se aperfeiçoa apenas e tão somente após a quitação de todas as parcelas, num momento “teoricamente” futuro e determinado, a depender do adquirente honrar com o avençado e suas parcelas. Todavia, mormente ao atual cenário econômico de recessão, o desfazimento do negócio por desistência ou inadimplência do promitente comprador, ainda que as partes não tenham firmado o distrato do compromisso de compra e venda do imóvel, o compromissário comprador tem o direito a reaver as quantias pagas, sendo admitida a compensação com os prejuízos suportados pelo promitente vendedor, tais valores, Excelências, estão descriminados nitidamente no instrumento assinado pelos Autores!”.

Juntou documentos.

A autora ofereceu réplica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1005627-03.2016.8.26.0100 - lauda 3

Relatados.

Fundamento e decido.

Autorizado pelo teor do artigo 355, inciso I, do novo Código de Processo Civil, passo agora ao julgamento antecipado da lide aforada.

A presente ação judicial merece prosperar.

Em primeiro lugar, no campo do direito material, subsumíveis, no caso concreto, as normas cogentes e imperativas - de ordem pública e de interesse social inseridas no Código de Defesa do Consumidor, vez que relação jurídica nitidamente consumerista veio de unir a figura da autora, na qualidade de **consumidora**, pessoa física que adquire produto como destinatária final (artigo 2º, do Código de Defesa do Consumidor) e a figura da ré, na qualidade de **fornecedora**, pessoa jurídica que desenvolve a incorporação imobiliária, mediante remuneração em dinheiro, dentro do **mercado de consumo** (artigo 3º, par. 2º, do Código de Defesa do Consumidor).

Neste sentido, a doutrina (Rodrigo Azevedo Toscano de Brito, in “Incorporação Imobiliária à luz do CDC”, editora Saraiva, 2002, 1ª edição, página 236):

“Forçoso reconhecer, portanto, que há relação de consumo na incorporação imobiliária. Dessa forma, não se pode negar que, diante da configuração do incorporador como fornecedor, do adquirente como consumidor e da unidade autônoma como produto, o contrato de incorporação imobiliária é de consumo”.

Outra não é o teor da Conclusão n. 01, aprovada por unanimidade no Painel II, no 4º Congresso Brasileiro do Direito do Consumidor, realizado em Gramado-RS, em Março de 1998:

“O contrato de incorporação, embora regido pelas normas e princípios que lhe são próprios (lei 4591/64), fica também subordinado à disciplina do CDC sempre que as unidades imobiliárias forem destinadas ao usuário final”.

Subsumível, ainda, no caso concreto e agora no campo do direito processual, o disposto no artigo 6º, inciso VIII, do mesmo diploma legal - inserido no capítulo referente aos direitos básicos do consumidor -, o qual tem a seguinte redação:

“São direitos básicos do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a critério do juiz, quando for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiência”.

Assim, partindo-se da premissa legal básica que reconhece, expressamente, a

vulnerabilidade social, cultural e econômica do consumidor dentro do mercado de consumo e em face do fornecedor - artigo 4º, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor -, a figura da autora há de receber, em caráter obrigatório, do nosso atual Ordenamento Jurídico, as benesses de uma interpretação ao mesmo mais favorável.

E tal, sem se olvidar do conteúdo do artigo 5º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

Neste sentido:

“Assim, na ação que versa sobre relação de consumo, o juiz tem que facilitar a defesa do consumidor e em havendo hipossuficiência ou verossimilhança, decretar a inversão do ônus da prova” (“Ônus da Prova no Código de Defesa do Consumidor”, Frederico da Costa Carvalho Neto, editora Juarez de Oliveira, 1ª edição, 2002, página 170).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em petição inicial, a autora assevera que em “(...) 20 de maio de 2013 a

1005627-03.2016.8.26.0100 - lauda 4

Autora compareceu por livre e espontânea vontade no estande de vendas para o lançamento do empreendimento “**CONDOMINIO RESIDENCIAL UNIK**” objetivando a compra da unidade [REDACTED]. Frise-se que o negócio jurídico realizou-se no estande de venda criado pela Ré. A razão da escolha de tal empreendimento pela Autora se deu pela localização e as condições de preço. Ocorre que, ao assumir o compromisso a Autora viu-se obrigada a aceitar todos os termos expressos, bem como as condições impostas pela Ré. Desta forma a Autora foi compelida a pagar o valor abusivo de R\$ 16.123,27 (dezesesseis mil, cento e vinte e três reais e vinte e sete centavos) à título de taxas de corretagem e de SATI - Serviços de Assessoria Técnico Imobiliária o importe de R\$ 1.000,00 (um mil reais) em favor do funcionário da Ré, bem como toda equipe da empresa de vendas contratada pela Ré ATUA que se encontravam no estande montado no local do futuro empreendimento (Documento 04). Frise-se que o valor de corretagem imposta a Autora foi pago através de inúmeros cheques (Famoso PEDÁGIO), a pessoas totalmente estranhas a relação comercial, que sequer foram apresentadas a Autora, muito menos prestaram qualquer tipo de serviço a esta. O atendente da Ré informou que tais valores destinavam-se aos diversos custos despendidos com o estande de vendas! Mas que tais valores constariam em contrato. Mesmo inconformados a Autora não teve outra opção além de pagar todas as quantias impostas, pois caso contrário, não poderia prosseguir com a aquisição do imóvel desejado. Como se verifica, a prova dos valores pagos à títulos de comissões, prêmios e sati estão devidamente representados nos documentos anexos a exordial, “Espelho da Venda - Resumo de Escritura”. Assim uma vez determinada a forma de pagamento dos valores, a Autora assinou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra. Entretanto a Ré ATUA somente devolveria a via devidamente assinada pelo seu representante legal muito tempo após, através do correio ou motoboy, pois as vias do contrato original seguiriam do estande de vendas para a pessoa responsável pela assinatura, em local diverso, qual seja, no escritório da Ré ATUA. Como dito, o contrato foi assinado no ano de 2013. E, infelizmente a condição financeira da Autora mudou significativamente nesse lapso de tempo, devido à crise financeira que assola o país, entre outras dificuldades enfrentadas. Desta forma, a Autora procurou a Ré na data de 09/11/2015 para verificar a possibilidade de DISTRATO. Como não obteve retorno, entrou em contato por telefone e informaram que a solicitação deveria ser procedida através do site. E assim, fez a Autora gerando o protocolo 46354 (Documento 09). Após quase duas semanas, sem obter qualquer espécie de resposta, efetivou no site RECLAMEAQUI a sua indignação no tratamento dispensado pela Ré (Documento 10). Assim, na data de 21 de dezembro de 2015, a Ré encaminhou e-mail informando que o valor PAGO ATUALIZADO PERFAZIA A QUANTIA DE R\$ 44.654,72 (Documentos 14/15), e conforme cláusula contratual procederia os seguintes descontos:

a) R\$ 31.940,06: penalidade prevista cláusula VIII, letra “a”, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado total do imóvel que em 21/12/2015 perfazia a quantia de R\$ 319.400,59 e

b) R\$ 3.005,26: penalidade prevista na cláusula VIII, letras “b / c / d”, referente a impostos.

Ou seja, do valor pago de R\$ 44.654,72 atualizados em 21/12/2015 a Autora receberia R\$ 9.709,40 (nove mil, setecentos e nove reais e quarenta centavos)!!! Correspondentes a 21% (vinte e um por cento)!!!(Documento 15). JÁ A RÉ FARIA JUS A RETENÇÃO ABSURDA DE 79% (SETENTA E NOVE POR CENTO) DOS VALORES PAGOS!!! Note-se, no contrato assinado entre as partes, já existia abusividade na cláusula VIII “das penalidades” onde previa a devolução de apenas 70% (setenta por cento) dos valores, após inúmeros descontos questionáveis. Agora a devolução de apenas 21% a Autora é um valor excessivamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

oneroso, de um imóvel que novamente será colocado a venda! Caracteriza-se na mais perpetrada pela Ré. Pois bem. Após inúmeras tentativas frustradas, a Autora não vendo a outra opção além de se socorrer no Judiciário, enviou “Notificação Judicial na data de 18 de Janeiro de 2016, sendo recebida pela Ré através de sua funcionária Roseli Francisco no próprio dia

1005627-03.2016.8.26.0100 - lauda 5

18/01/2016 às 16:24 (Documentos 16/19). Referida NOTIFICAÇÃO teve o condão de informar sobre a decisão tomada pela Autora, que não concordava em receber os valores ínfimos apresentados pela Ré, muito menos a forma de pagamento ser parcelada e ocorrer após mais de 30 (trinta) dias. Cumpre destacar ainda que o empreendimento não foi entregue e a Autora jamais esteve na posse do imóvel! O valor total pago, conforme se verifica na posição financeira fornecida pela própria Ré na data de 21/12/2015 é o montante de R\$ 44.654,72 (Documento 15)”.

E mais: “(...) efetivou todos os pagamentos até o momento de verificar a possibilidade de “Distrato” perante a Ré. Assim, não existindo mais interesse na manutenção da avença, e considerando que a Autora não está na posse do bem, não há sentido em que a mesma seja compelida a dar continuidade nos pagamentos previstos e muito menos sujeitar-se aos riscos de eventual desabono em órgãos de restrição ao crédito, que geraria inúmeros constrangimentos, danos irreparáveis, inviabilizaria diversos atos da vida civil, posto restar tachada de inadimplente! Estando presentes os requisitos autorizadores roga ao MM. Juiz digno-se deferir a tutela antecipada para que a Ré suspenda a exigibilidade das parcelas vencidas e a vencer, e conseqüentemente as obrigações acessórias (cobranças de condomínio, IPTUs e afins), bem como, a Ré abstenha-se de enviar o nome da Autora aos órgãos de restrição ao crédito e/ou retire caso já tenha ocorrida a inclusão, sob pena de multa diária a ser arbitrada pelo MM. Juiz de forma equitativa. Prosseguindo, como o imóvel é a única garantia real de recebimento dos valores desembolsados pela Autora, roga ao MM. Juiz digno-se bloquear judicialmente a venda do imóvel ou a sua renegociação/revenda no mercado imobiliário, até o efetivo pagamento das quantias devidas, com todos os consectários legais, pela Ré a Autora, ou seja, até o trânsito em julgado da presente ação (judicial)”.

Tal realidade nos remete ao fenômeno da “quebra antecipada do contrato”, muito bem esmiuçado por Francisco Eduardo Loureiro, em artigo intitulado “Responsabilidade Civil no Compromisso de Compra e Venda” inserido na obra colegiada “Responsabilidade Civil e sua Repercussão nos Tribunais”, sob a coordenação de Regina Beatriz Tavares da Silva, editora Saraiva, 2009, 2ª edição, páginas 225/226, assim consignada:

“Questão ligada à entrega da posse do imóvel, interessante e atual, a ser abordada como pressuposto da resolução é a da quebra antecipada do contrato. Há situações em que se pode deduzir conclusivamente, que o contrato não será cumprido, de tal forma que não seria razoável aguardar o vencimento da prestação, ou brigar o contratante fiel a cumprir, desde logo, a prestação correspectiva. Não há, propriamente, quebra da prestação principal, ainda não vencida, mas sim quebra da confiança no cumprimento futuro, pautada em elementos objetivos e razoáveis. Admite-se, em tais casos, a resolução do contrato, desde logo. Tomem-se como exemplos casos recentes em que se contratou a aquisição futura de apartamento, a ser construído, mediante pagamento parcelado. Aproximando-se a data da entrega da unidade, sem que nem as fundações do edifício estivessem concluídas, razoável supor que a unidade não seria entregue na data aprezada, ou próxima. Viável a resolução, abrindo desde logo ao adquirente a possibilidade de reaver os valores pagos e exonerar-se dos pagamentos vincendos. No dizer de Ruy Rosado de Aguiar Júnior, é possível o inadimplemento antes do tempo sempre que o devedor pratica atos nitidamente contrários ao cumprimento, de tal sorte que se possa deduzir conclusivamente, diante dos dados objetivos existentes, que não haverá cumprimento. Evidenciada a impossibilidade da prestação, há quebra da confiança e desaparece o interesse social na manutenção de um vínculo que somente gerará lesão ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contratante inocente. Foi decidido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o seguinte, a respeito do tema:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Resolução do contrato por atraso na entrega da obra Quebra antecipada por violação positiva do contrato Descompasso entre o cronograma e o andamento da obra, com clara indicação de não entrega e o na data prevista Inadimplemento antecipado da obrigação da empreendedora Efeito “ex

tunc” da sentença resolutória Restituição integral, atualizada e imediata das parcelas pagas Ação procedente Recurso improvido (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, AC 306.617.4/1-00, j. 2-2-2006)”.’

Note-se que, neste aspecto, a culpa pela rescisão contratual ocorrida não tem pertinência alguma - se houve atraso na entrega da obra prometida pela ré, ou se houve inadimplência econômica, pelo autor.

O artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor, tem a seguinte redação:

"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado".

Numa interpretação literal deste dispositivo, tem-se que somente o inadimplemento contratual do credor comprometente vendedor do bem daria ensejo à devolução integral das prestações em dinheiro pagas pelo devedor compromissário comprador.

Nunca a mora do devedor.

Tal interpretação, no entanto, encontra-se de todo ultrapassada, como restou consignado por Rodrigo Azevedo Toscano de Brito, na obra “Incorporação Imobiliária à Luz do CDC”, editora Saraiva, 2002, 1ª edição, página 294.

Assim, independentemente de se saber havida a mora do credor ou mora do devedor - no caso concreto, a mora dos compradores -, o fato é que, havendo a rescisão da avença, a ré não poderá reter para si a totalidade dos valores antes desembolsados pelo autor em dinheiro, à título de contraprestação das obrigações assumidas no bojo do compromisso de compra e venda de bem imóvel pactuado pelas partes litigantes. Neste sentido, a recente Súmula 543, do E. STJ, vem assim redigida:

“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”.

Dando os trâmites por findos e por estes fundamentos, julgo procedente a presente ação judicial movida por [REDACTED] contra a Atua Projeto Imobiliário VIII Ltda..

Via de consequência, DECLARO “a rescisão do “Contrato de Promessa de Venda e Compra” objeto da presente demanda e DECLARO a nulidade das cláusulas contratuais abusivas e por consequência **CONDENO a Ré a devolução, em parcela única, do equivalente a 90%** (noventa por cento) de todos os valores pagos em contrato, que perfaz a quantia de R\$ 40.189,24



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(quarenta mil, cento e oitenta e nove reais e vinte e quatro centavos), tudo devidamente corrigido monetariamente desde o desembolso”.

Juros moratórios legais devidos desde a data da citação da ré.

Por força do princípio da sucumbência, condeno a ré no pagamento das despesas processuais e custas judiciais desta lide, além de honorários advocatícios à parte litigante adversa, que fixo em 10% do valor da condenação.

P. R. I. C

São Paulo, 02 de junho de 2017.

[REDACTED] - lauda 7

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

[REDACTED] - lauda 8