



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SERTÃOZINHO**  
**FORO DE SERTÃOZINHO**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA PEDRO STRINI, 71, Sertãozinho-SP - CEP 14160-260

**SENTENÇA**

Processo nº: **1000623-70.2021.8.26.0597**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **[REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Eireli**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Asdrúbal Augusto Gama**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda promovida por **[REDACTED]** em face de **[REDACTED]** Empreendimentos Imobiliários Eireli.

Alega o autor que entabulou com a ré contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial. Afirma que pagou, até o momento de propositura da ação, o valor de R\$ 31.196,88. No entanto, como não tem mais condições de adimplir com o pagamento das parcelas contratuais, pretende a rescisão do contrato. Por fim, reconhece haver débito de IPTU do imóvel em aberto, referente ao período em que ficou na posse do bem, no valor de R\$ 646,57. Propôs a presente ação, para declaração da rescisão contratual e a devolução do valor pago, autorizada a retenção de no máximo 20%, bem como a dedução do débito de IPTU em aberto. Juntou documentos.

Devidamente citada, a ré contestou a ação. Requereu a incidência da Lei nº 13.786/2018, bem como a dedução do débito de IPTU em aberto.

Houve réplica.

***É o relatório.***

***Decido.***

O pedido é procedente.

O feito está pronto para julgamento de modo que os elementos constantes dos autos são suficientes para uma decisão segura. Ademais, a prova é dirigida ao juiz e é ele quem decide quando o que há nos autos basta para a decisão.

A possibilidade do comprador do imóvel rescindir o contrato, mesmo inadimplente, é questão pacificada em nossa jurisprudência, tendo sido sumulada não só pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, mas, também, pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 1 – Tribunal de Justiça de São Paulo: "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."

Súmula 543 – Superior Tribunal de Justiça: "Na hipótese de resolução de contrato



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SERTÃOZINHO**  
**FORO DE SERTÃOZINHO**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA PEDRO STRINI, 71, Sertãozinho-SP - CEP 14160-260

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."

Como se não bastasse, o Tribunal de Justiça de São Paulo editou a súmula nº 2 nos seguintes termos: "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

Portanto, independentemente dos motivos, o autor tem direito à rescisão contratual e a receber parte do que pagou ao empreendimento, de uma só vez. Aliás, nossa jurisprudência entende que, nesse caso, a retenção por parte da vendedora não pode ultrapassar 20% do que foi pago pelo autor, devendo ser devolvido a ele 80% dos valores pagos. Senão, vejamos: Apelação - Compromisso de compra e venda - Ação de Rescisão de Contrato c/c Devolução de Valores - Inadimplência da promitente compradora que conduz à rescisão do contrato com a reposição das partes ao "status quo ante" - Súmula n. 1, deste E. Tribunal - Direito de retenção da vendedora sobre o valor das parcelas pagas a fim de compensar as despesas operacionais - Cláusula contratual que permite a retenção de 30% dos valores pagos coloca o consumidor em posição de desvantagem exagerada e deve ser declarada abusiva - Retenção de 20% que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - Entendimento do C. STJ - Cobrança de despesas condominiais anterior à entrega das chaves - Abusividade verificada - Art. 51, IV e § 1º, III, do CDC - Enquanto não usufruía do bem, não pode a Autora ser responsabilizada pelas taxas - Precedentes deste E. Tribunal e do C. STJ - Restituição devida - Juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão - Sucumbência recíproca mantida - Recurso parcialmente provido. (TJSP - 7ª Câmara de Direito Privado, apelação cível 1007704-40.2016.8.26.0114, Relator(a): Luiz Antonio Costa, d. j. 18/10/2017).

Portanto, o autor faz jus ao recebimento de 80% dos valores pagos por ela, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora desde a citação, de acordo com entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo: COMPRA E VENDA - RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS: Valores pretendidos pela ré que se mostram abusivos - Percentual de devolução de 90%, que se mostra adequado à hipótese, já que os autores sequer ingressaram na posse do imóvel - Precedentes TJSP e STJ - Sobre os valores a serem devolvidos em razão da rescisão contratual incidirão juros de mora a partir da publicação da sentença, já que a rescisão foi decretada em primeiro grau, sendo que, neste momento, discute-se apenas os seus termos - COMISSÃO DE CORRETAGEM: Validade - Valores descritos com clareza, cumprindo o dever de informação - QUANTIAS DESEMBOLSADAS A TÍTULO DE "PRÊMIO" - Abusividade - Serviços não especificados - Art. 47, CDC - Dúbia interpretação quanto à efetiva destinação dos valores - Restituição devida, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora contados a partir da citação, ante a abusividade de referida cobrança - Recursos parcialmente providos. (5ª Câmara de Direito Privado, apelação cível nº 1003389-85.2017.8.26.0161, Relator(a): Fábio Podestá, d. j. 11/10/2017).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SERTÃOZINHO**  
**FORO DE SERTÃOZINHO**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA PEDRO STRINI, 71, Sertãozinho-SP - CEP 14160-260

O contrato rescindendo (fls. 30-8) foi celebrado pelas partes em 05/10/2017, data anterior à vigência da Lei nº 13.786/2018, de modo que este dispositivo legal não atinge ato jurídico perfeito.

Por fim, cabível a dedução do débito de IPTU em aberto, referente ao período em que o autor ficou na posse do imóvel, conforme cláusula contratual expressa.

Isto posto, na forma do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, **julgo procedente a ação a fim de declarar rescindido o contrato entre as partes**, com data retroativa à decisão inicial proferida em 05/02/2021, condenando a parte requerida no pagamento do valor **correspondente a 80% do que foi pago pelo autor, o qual deverá ser pago de uma só vez e** acrescido de correção monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, autorizada a dedução do débito de IPTU em aberto, referente ao período em que vigorou o contrato entre as partes.

Condeno a ré ainda ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais que fixo em 20% sobre o valor da condenação, corrigidos doravante com correção monetária de acordo a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e juros de mora de 1% ao mês, na forma do artigo 85, §2º, incisos I e III e §16 do Código de Processo Civil e artigo 406 do Código Civil.

Após as providências de praxe, archive-se.

**P. I. C**

Sertãozinho, 20 de abril de 2021.

**Marcelo Asdrúbal Augusto Gama**  
 – Juiz de Direito –

Assinatura digital, nos termos da Lei 11.419/2006,  
 conforme impressão à margem direita



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SERTÃOZINHO**  
**FORO DE SERTÃOZINHO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Pedro Strini, 71, ., Jardim América - CEP 14160-260, Fone:  
 (16)-3945-2811, Sertaozinho-SP - E-mail: sertaoz2cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1000623-70.2021.8.26.0597**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **[REDACTED] Sales**  
 Requerido: **[REDACTED] Empreendimentos Imobiliários Eireli**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. Sentença transitou em julgado em  
 17/05/2021. Nada Mais. Sertaozinho, 21 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_,  
 Felix Coelho Dos Santos, Escrevente Técnico Judiciário.