

Fls. Processo: 0003876-20.2017.8.19.0209

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Compra e Venda

Autor: [REDACTED]  
Autor: [REDACTED]  
Autor: [REDACTED]  
Réu: [REDACTED].

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia

Em 21/02/2019

### Sentença

Trata-se de ação proposta por [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] em face de [REDACTED] IMOBILIÁRIOS LTDA, em que se pretende sejam declaradas a resolução do contrato e a nulidade da respectiva cláusula XIII, condenando-se a ré à devolução do percentual de 90% do valor pago pelo imóvel ou de percentual a ser arbitrado pelo juízo.

A fundamentar sua pretensão, aduzem os autores, em síntese, que, em 03/12/2013, celebraram com a ré promessa de compra e venda de imóvel em construção, sendo que, por conta da crise financeira e de problemas pessoais, tornou-se inviável a continuação do pagamento das parcelas anteriormente acordadas. Aduzem, ainda, que procuraram a ré para obter a rescisão contratual e a devolução, mesmo que parcial, das parcelas pagas, mas não houve consenso quanto ao valor a ser restituído, já que a ré ofereceu apenas 50% do que havia sido pago, sem correção monetária. Ponderam que não tiveram a posse do imóvel, não se justificando a retenção pretendida pela ré, que pode vender novamente a unidade.

A inicial de fls. 3/14 veio instruída com os documentos de fls. 15/56.

Decisão às fls. 84, determinando a citação da ré.

Regularmente citada (fls. 93/94), apresentou a ré contestação às fls. 96/168, impugnando o valor atribuído à causa. No mérito, sustenta não ser aplicável o CDC, já que se trata de imóvel comercial adquirido para fins de investimento, e ressalta a validade da cláusula XIII, não se opondo à rescisão contratual requerida pelos autores desde que respeitada a retenção do percentual de 20% prevista na cláusula 13.6, por inexistir qualquer culpa da ré na resolução do negócio, pugnando pela correção monetária dos valores a partir do ajuizamento da ação e incidência de juros de mora apenas a partir do trânsito em julgado. No mais, pede seja a sucumbência imposta aos autores.

Réplica às fls. 178/183, não possuindo as partes provas a produzir (fls. 193/194 e 197).

Alegações finais às fls. 214/216 e 218/221.

Relatados, decido.

Primeiramente, assiste parcial razão à ré no que tange à preliminar arguida na contestação, tendo em vista que, havendo pedido de rescisão do contrato, deve o valor da causa corresponder ao do negócio jurídico que se pretende rescindir, e, havendo cumulação de pedidos, impõe-se a soma de todos eles, estando, no entanto, superada esta questão, tendo em vista que o autor já recolheu as custas correspondentes a este somatório, não havendo qualquer diferença a ser recolhida (fls. 81).

No mérito, cumpre registrar que, ao contrário do que se sustenta na contestação, a relação existente entre as partes é de consumo, pouco importando, aqui, a finalidade para a qual o imóvel estava sendo adquirido, cabendo se apreciar, apenas, o que motivou a pretendida rescisão contratual.

Quanto a este aspecto, os próprios autores reconhecem que a rescisão não foi motivada por culpa da construtora, mas sim por desinteresse dos adquirentes e/ou impossibilidade de arcar com as parcelas do contrato.

Nesse caso, embora reconheça a jurisprudência que seja direito da parte autora pleitear a rescisão do contrato, fato é que não se trata de culpa ou mora da construtora, mas sim de desistência imotivada do consumidor, afigurando-se justa e razoável, nessas hipóteses, a retenção de determinado percentual sobre os valores desembolsados, sendo incabível a restituição integral de tais valores.

A matéria já se encontra pacificada na jurisprudência, já tendo sido objeto do recurso repetitivo 1.300.418, que ensejou o Enunciado 543 do STJ, que assim dispõe: "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".

Cabe, então, a análise de qual o percentual a ser retido e qual aquele a ser devolvido e, não havendo disposição expressa no contrato, ou sendo esta abusiva, cabe ao Magistrado a fixação desses parâmetros.

Neste ponto, a cláusula XIII do contrato prevê retenção, a título de multa contratual, de 20% (vinte por cento) sobre o total efetivamente pago, percentual este que não se mostra ilegal ou abusivo, estando, ao contrário, de acordo com os parâmetros estabelecidos pela jurisprudência, que chega a admitir a retenção até de percentual ainda maior, razão pela qual não se pode reconhecer a alegada nulidade.

Esta é a lição que se extrai do acórdão proferido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 416.338-RJ, do qual foi relator o ilustre Ministro Ari Pargendler; verbis:

"O Superior Tribunal de Justiça tem admitido que a inadimplência do promitente comprador não autoriza a perda total dos valores pagos a título do preço, nem de montante que pareça abusivo. No EREsp nº 59.870, Rel. Min. Barros Monteiro, a egrégia Segunda Seção considerou razoável a devolução, pelo vendedor, de 75% do que recebeu por conta do preço. Na espécie, o Tribunal a quo mandou restituir mais do que isso, de sorte que o recurso especial está bem fundado".

Assim, em que pese tratar a referida cláusula da hipótese de rescisão do contrato por

110

ADRIANAANGELI

inadimplemento do consumidor, deve ela ser aplicada ao presente caso, já que, ao fim das contas, a rescisão, aqui, é decorrente de manifestação de vontade do consumidor, pouco importando esteja ele ou não em situação de inadimplência.

Logo, impõe-se seja declarado rescindido o contrato, com a restituição, aos autores, de 80% dos valores pagos, com atualização monetária dos valores a partir dos respectivos desembolsos.

Quanto aos juros, em que pese orientação jurisprudencial em sentido diverso, trazida à colação pela ré, devem estes fluir a partir da citação, pois, desde então, tornou-se inequívoca a manifestação de vontade dos autores no sentido de ver rescindido o contrato, pelo que poderia a construtora, a fim de se eximir da mora, consignar em juízo o valor que entendia devido a título de restituição.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, os pedidos formulados na exordial para declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, condenando a ré a restituir aos autores, em conjunto, 80% de todos os valores por eles desembolsados, devendo tais valores serem corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso e acrescidos de juros legais contados a partir da citação.

Condeno a ré ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Após o trânsito em julgado e cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e archive-se.

Rio de Janeiro, 28/03/2019.

**Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Adriana Angeli de Araujo de Azevedo Maia

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **42ZY.VFZ9.VTE3.P5A2**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Regional da Barra da Tijuca Cartório  
da 5ª Vara Cível  
Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8811 e-mail:  
btj05vciv@tjrj.jus.br



110

ADRIANAANGELI

ADRIANA ANGELI DE ARAUJO DE AZEVEDO MAIA:24693 Assinado em 28/03/2019 17:54:57  
Local: TJ-RJ

