

SENTENÇA

Brdu Spe Varzea Grande Ltda e outros x Paulo Cesar Da Silva e outros

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 1036201-19.2022.8.11.0002

Tribunal: TJMT

Órgão: 2ª VARA CÍVEL DE VÁRZEA GRANDE

Data de Disponibilização: 2025-04-29

Tipo de Documento: sentença

Partes:

- Brdu Spe Varzea Grande Ltda
- Priscilia Martins Bonini

X

- Paulo Cesar Da Silva
- Priscilia Martins Bonini Da Silva

Advogados:

- Carlos Eduardo Campos Resende (OAB/GO 37925-0)
- Eden Anderson Garcia (OAB/MT 21835-A)
- Eden Anderson Garcia (OAB/MT 21835-0)
- Elber Ribeiro Coutinho De Jesus (OAB/MT 15020-S)
- Henrique Willian Rodrigues Bezerra De Menezes (OAB/MT 26906/O)
- Juliana Machado Ribeiro (OAB/MT 15581-0)

DECISÃO

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO 2ª VARA CÍVEL DE VÁRZEA GRANDE SENTENÇA Processo: 1036201-19.2022.8.11.0002. AUTOR(A): PAULO CESAR DA SILVA, PRISCILIA MARTINS BONINI REU: BRDU SPE VARZEA GRANDE LTDA Vistos etc. PAULO CEZAR DA SILVA ajuizou Ação de Rescisão Contratual e Devolução de Quantias pagas em desfavor de BRDU SPE VÁRZEA GRANDE LTDA. ambas qualificadas nos autos. Aduz que, firmou com a requerida Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, para a aquisição de lote urbano nesta cidade, sendo acordado o pagamento de 02 parcelas de R\$542,25; e 184 parcelas de R\$1.001,32. Alega que, pagou R\$48.625,22 e ficou inadimplente, tendo solicitado a rescisão do contrato e devolução das quantias pagas, mas a requerida se negou e ainda incluiu seu nome nos cadastros de inadimplentes. Assim, pleiteou a antecipação dos efeitos da tutela para declarar a rescisão do contrato e determinar que a requerida retire o nome do autor dos cadastros de inadimplentes e não efetue a



cobrança do saldo remanescente por qualquer via, sob pena de multa. No mérito, pleiteou a rescisão do Contrato, compelindo a requerida a restituir o valor que pagou devidamente atualizado e com juros de mora, com retenção de 10% (R\$54.622,18). Pediu os benefícios da assistência judiciária e a inversão do ônus da prova. Determinada a emenda à inicial (Id. 104118713) a autora assim procedeu para incluir seu cônjuge PRISCILIA MARTINS BONINI DA SILVA no polo ativo (Id. 104235662). O pedido de gratuidade da justiça foi indeferido, e deferida a tutela de urgência designando audiência de Conciliação (Id. 118487476). Na audiência de conciliação não se obteve êxito na realização de acordo (Id. 126124722). Devidamente citada, a requerida apresentou contestação, em que suscita a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor - CDC e da Súmula 553 do STJ, sustenta que o contrato foi cancelado em razão da inadimplência do requerente, que deve ser observado o disposto na Lei n. 9.514/97, descontados os valores despendidos com leilão e o direito de retenção de 20% do valor do bem dado em garantia, a legitimidade da cobrança de comissão de corretagem, e a inexistência de danos morais, entre outros. Subsidiariamente plateia a retenção de 25% dos valores pagos a título de compensação pelos diversos gastos administrativos da fiduciária (Id. 128227533). Por sua vez, a parte autora apresentou impugnação à contestação, refutando a preliminar e argumentos suscitados pela requerida (Id. 144274768). Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, a parte requerida pleiteou o julgamento antecipado da lide (Id. 167463993) e o autor ficou-se inerte (Id. 180291386). E os autos vieram conclusos. É o relato. Fundamento e decido. I - Do julgamento antecipado da lide. Em análise dos autos, verifico que o feito não necessita de dilação probatória, pois os fatos e direitos alegados tratam de matéria de direito que pode ser provada documentalente. Ademais, as provas contidas no caderno processual são suficientes para a compreensão e para a resolução da demanda, de modo que a causa submetida à apreciação do Poder Judiciário merece ser julgada antecipadamente (art. 355, I, CPC). Deste modo, com fulcro no art. 355, I do CPC procedo ao julgamento antecipado da lide. II - Do mérito. Inicialmente ressalto que, o caso está sujeito às regras estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor. A parte autora é hipossuficiente na relação, devendo ter facilitada a defesa dos seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor). No mais, verifica-se que os autores assinaram os seguintes contratos: "Instrumento Particular de Contrato de Compra Venda de imóvel com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Outras Avenças" (id. 103823343). No tocante aos motivos que levaram à rescisão do contrato, não há controvérsia que este decorre do inadimplemento da parte autora. Consigna-se que, contratos são regidos pelo princípio da autonomia da vontade, de sorte que o distrato não representa qualquer abuso de direito ao consumidor. De tal modo, a ausência de demonstração da culpa da demandada pelo desfazimento do negócio não obsta a rescisão do contrato e



restabelecimento do status quo ante, de modo que a parte autora faz jus à restituição dos valores pagos resguardado o direito da ré em ser ressarcida pelos custos operacionais. O autor pretende receber a quantia que pagou devidamente atualizada e acrescida de juros, com desconto do percentual de 10%, resultando em R\$54.622,18. No ponto, a requerida alega que o pagamento realizado pelo Requerente totaliza R\$48.625,22. Entretanto, entende que deve se aplicar o disposto no artigo 27, §4º, da Lei 9.514/97, o qual prevê que em sendo o imóvel vendido no leilão extrajudicial seja em 1ª ou 2ª praça, o credor deverá restituir ao devedor o valor que superar a quitação do saldo devedor e das despesas legais. Ocorre que, apesar das partes terem firmado contrato com alienação fiduciária, não ficou demonstrado que o contrato chegou a ser registrado na matrícula do imóvel, bem assim não há nada nos autos que indique que a requerida procedeu a expropriação extrajudicial do imóvel e que este foi levado a leilão, sequer há menção ao montante das despesas que tais procedimentos teriam ocasionado. E, inexistindo comprovação de tais despesas, não há que se falar em retenção de valores por parte da requerida para quitar suas despesas e os encargos legais advindos do leilão. Cumpre anotar que, a relação jurídica ora em apreço foi firmada anteriormente à edição da Lei nº 13.786/18, a qual acrescentou os artigos 35-A, 43-A e 67-A à Lei nº 4.491/64, normatizando, assim, a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária, suprindo lacuna do direito positivo, a qual já há tempos era reconhecida pela jurisprudência. Desta forma, o contrato firmado deve ser analisado à luz do entendimento jurisprudência majoritária. No caso, a Súmula 543 do STJ define que na hipótese de resolução de contrato, quando o comprador deu causa ao desfazimento, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas, autorizada a retenção de parte dos valores. Confira: 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. Quanto ao percentual a ser restituído, o STJ tem admitido a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Note: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ. 1. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga 2. A Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, concluindo pela impossibilidade da realização do leilão extrajudicial, haja vista a ciência do recorrente da



pretensão de rescisão contratual por parte do promissário comprador. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ .

3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (STJ - AgInt no AREsp: 2051509 RJ 2022/0005992-7, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 20/03/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJE 23/03/2023) No caso dos autos, em se tratando de lote não edificado e nunca ocupado, e considerando a culpa exclusiva da parte autora pela rescisão do contrato, entendo suficiente para indenizar os prejuízos da vendedora a dedução de 20% dos valores pagos pelo comprador. Com isso, tem-se que o valor dado a título de sinal/arras deve ser restituído ao consumidor juntamente com o montante das prestações pagas, observado o percentual de retenção ora fixado (20%) e o restante (80%) deve ser restituído ao autor. Anoto que a devolução deverá ocorrer em parcela única, segundo o previsto na Súmula 543 do STJ Tais valores deverão ser corrigidos monetariamente, pelo INPC, desde o desembolso dos valores, e acrescidos de juros de mora, de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado da decisão, os termos do determinado no tema 1002 do STJ. III. Dispositivo. Ante o exposto e por tudo mais que dos autos constam, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pela parte autora, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para o fim de: a) Declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, ficando inexigíveis as parcelas que eventualmente se encontrem em aberto desde então. Ratifico a tutela de urgência concedida; b) Condenar a requerida a restituir à parte autora, em parcela única o valor equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores pagos (prestações e arras/sinal), devendo incidir correção monetária pelo INPC a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês, a partir a partir do trânsito em julgado da decisão (REsp. nº 1.740.911/DF. Tema 1002). Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas processuais incidentes sobre os atos que tiver praticado, bem como de honorários advocatícios em prol dos advogados da parte contrária, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação; tendo em vista a natureza da causa; o grau do zelo dos trabalhos profissionais e o tempo despendido, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Publique-se e intímese. Transitada em julgado, remetam-se os autos ao arquivo com as baixas e anotações de estilo. Cumpra-se, expedindo-se o necessário. Várzea Grande, data da assinatura digital. (Assinado digitalmente) ANDRÉ MAURICIO LOPES PRIOLI Juiz de Direito



ID DJEN: 262218114

Gerado em: 24/07/2025 16:04

Tribunal de Justiça de Mato Grosso

Processo: 1036201-19.2022.8.11.0002

