

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005280-90.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas**  
 Requerente: **João Aparecido de Oliveira**  
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**João Aparecido de Oliveira** ajuizou ação declaratória de resolução contratual com pedido de restituição de valores contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I – SPE Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com a ré em 17 de setembro de 2010, para aquisição de uma unidade autônoma no Condomínio Terra Nova – São Carlos I, casa 134, modelo C, fachada F2, situada na rua Otto Werner Rosel, s/n, tendo pago o sinal confirmatório no valor de R\$ 13.796,98 e mais 58 parcelas mensais de R\$ 2.455,91. Disse ter sido obrigado, ante a não obtenção de financiamento próprio, a dar o imóvel adquirido em alienação fiduciária com a empresa vendedora, passando o negócio a ser regido pela Lei 9.514/1997, incluindo a devolução de valores que passou a ser regida por esta norma. Aduziu ter passado por dificuldades financeiras, acumulando dívidas bancárias e por meses tentou negociar com a ré o pagamento das parcelas atrasadas, sem sucesso. Aduziu ter sido notificado da mora via cartório extrajudicial e não tem condições de efetuar a purgação. Argumentou que a intenção da ré em aplicar a lei 9.514/1997 ao contrato por ele celebrado é abusiva e ilegal, porque afronta o Código de Defesa do Consumidor, que deve prevalecer, tendo apontado as cláusulas que entende abusivas. Ao final, postulou a declaração de nulidade das cláusulas que afrontam a legislação consumerista, a rescisão do negócio jurídico celebrado, com a devolução de todas as parcelas pagas, restando-se o equivalente a 10% para ressarcimento de despesas administrativas e gastos com publicidade, corretagem e outros, além do desconto relativo ao período de ocupação do imóvel, a ser apurado em liquidação. Juntou documentos.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A ré foi citada e contestou o pedido. Arguiu, em preliminar, a falta de interesse processual. Sustentou a impossibilidade de rescisão do contrato, porque o ajuste previa que parte do pagamento do preço seria efetuado por meio de financiamento a ser obtido pelo comprador junto ao agente financeiro, observando-se que ele deveria cumprir todos os requisitos legais e regulamentares para isso, inexistindo ingerência da vendedora sobre esta operação. Como o financiamento foi recusado, a ré possibilitou ao cliente a realização de financiamento com alienação fiduciária do bem com a própria vendedora para que não se encerrasse a possibilidade do autor de adquirir a sonhada casa própria. Então, o contrato em questão passou a ser regido pelo disposto na Lei 9.514/1997, com a quitação da parte B do referido preço do imóvel. Por isso, o autor carece de interesse processual. Discorreu sobre a impossibilidade de revisão judicial do contrato, ausente abusividade e ilegalidade, devendo ser mantido em todos os seus termos, pois celebrado de acordo com as regras vigentes. Ao final, requereu a improcedência do pedido. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido é improcedente.

Ao que se colhe dos autos, notadamente conforme constou da petição inicial, após o autor não obter êxito na concessão de financiamento imobiliário para adimplemento de parte do preço do imóvel adquirido, celebrou com a ré contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia do bem imóvel, passando o negócio a ser regido pela Lei 9.514/1997. A dação do imóvel em garantia está devidamente registrada na respectiva matrícula (fl. 50).

Embora o autor tenha afirmado ter sido obrigado a celebrar este segundo contrato de financiamento com a ré, onde ela passou a ser credora fiduciária, está bem claro que isto somente ocorreu porque ele não cumpriu a obrigação de obter um outro


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

financiamento inicial para pagamento da parte B do preço ajustado com a ré. Mesmo assim, é evidente que ele aceitou a celebração deste segundo negócio para que pudesse adquirir o imóvel objeto do negócio, sem o que estaria patenteado o inadimplemento de sua parte.

De todo modo, trata-se de ação de resolução de contrato de compromisso de venda e compra ajuizada pelo comprador inadimplente sob a alegação de que não possui mais condições financeiras para suportar o pagamento das parcelas contratadas. Por isso, pleiteou a declaração de rescisão com a devolução de parte dos pagamentos até então efetuados, descontando-se as despesas administrativas e gastos com publicidade, corretagem e outros, além do desconto relativo ao período de ocupação do imóvel, o que deveria ser apurado em liquidação.

A princípio, o pleito encontraria guarida na jurisprudência, notadamente nos enunciados 1, 2 e 3, da súmula do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. Entretanto, o caso dos autos apresenta uma particularidade que impede a aplicação do regramento próprio dos contratos de compromisso de venda e compra. No essencial, não é possível a declaração de rescisão pretendida, com devolução de parte dos pagamentos efetuados, restando-se um percentual para compensar despesas próprias da atividade desempenhada pela ré.

E esta impossibilidade resulta da aplicação da Lei 9.514/1997 ao caso concreto, pois contratada e registrada a alienação fiduciária do imóvel em garantia do pagamento do saldo devedor. A restituição de parte dos valores desembolsados pelo comprador fica sujeita, então, ao regramento previsto nos artigos 26 e 27 de referida lei, excepcionando-se a aplicação do entendimento adotado para contratos de compromisso de venda e compra onde inexistente alienação fiduciária em garantia. Não há incompatibilidade ou inconstitucionalidade de referida norma, conforme aventado pelo autor, pois ela se mantém hígida no ordenamento.

Nos casos de compromisso de venda e compra com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, o preço é quitado pelo credor fiduciário, constituindo o contrato um ato jurídico perfeito e acabado, onde a possibilidade de o autor ser ressarcido por eventual saldo a lhe ser restituído, só poderia ser vislumbrada após a realização do


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

leilão de sua unidade, com a apuração do valor de futura arrematação e dedução das despesas em aberto pelo credor, conforme as regras da mencionada lei, restando inviável o pleito do autor por esta via.

Assim tem decidido o Tribunal de Justiça de São Paulo: *Contrato particular de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças. Devedora que desistiu no negócio. Mora existente. Caso exige realização de leilão para eventual restituição de valores à devedora. Hipótese não se confunde com os casos de rescisão de compromisso de compra e venda que não envolvem alienação fiduciária. Observância da Lei n.º 9.514/97. Aplicação dos artigos 26 e 27 do referido diploma legal. Pretensa rescisão sem suporte. Improcedência da ação deve prevalecer. Apelo provido.* (TJSP; Apelação 1046511-32.2016.8.26.0114; Rel. Des. **Natan Zelinschi de Arruda**; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas; j. 30/10/2017).

*Contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de parcelas pagas. Julgamento antecipado. Cerceamento de defesa não caracterizado. Ação ajuizada pela compradora inadimplente. Inadmissibilidade. Contrato sujeito à Lei nº 9.514/97. Desfazimento do negócio jurídico que deve observar o disposto nos arts. 26 e 27 da lei de regência. Inaplicabilidade do CDC. Vício de consentimento. Pedido de nulidade/rescisão. Prazo decadencial de 4 anos consumado, contado da data do contrato. Pedido de devolução de taxa SATI e da comissão de corretagem. Pretensão alcançada pela prescrição trienal (REsp Repetitivo nº 1.551.956/SP). Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação.* (TJSP; Apelação 1005254-43.2016.8.26.0529; Rel. Des. **Alexandre Marcondes**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba; j. 07/11/2017).

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESCISÃO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS.** Ação ajuizada pela adquirente de imóvel em face da vendedora que figura como credora fiduciária. Sentença de improcedência. Apelo da autora. Relação entre as partes que é regulada pela escritura de compra e venda com pacto adjeto de


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*alienação fiduciária. Inadimplemento que enseja o leilão público do imóvel nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97. Inaplicabilidade do disposto no art. 53 do CDC. Precedentes. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1056513-33.2016.8.26.0576; Rel. Des. **Mary Grün**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto; j.29/09/2017).*

O próprio autor aduziu na petição inicial já ter recebido a notificação para purgação da mora, evidenciando a aplicação da Lei 9.514/1997 ao contrato por ele celebrado, sendo certa a improcedência do pedido, permanecendo a restituição de eventual saldo para o comprador sujeita ao cumprimento das regras acima mencionadas, sendo impossível o acolhimento da pretensão.

Em relação ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao advogado da ré, o artigo 85, *caput*, e seu § 2º, dispõem que: *Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. § 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I - o grau de zelo do profissional; II - o lugar de prestação do serviço; III - a natureza e a importância da causa; IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.*

Como se vê, uma vez julgado improcedente o pedido deduzido pelo autor, as duas primeiras bases de cálculo previstas no dispositivo (valor da condenação e proveito econômico obtido) estariam praticamente afastadas, diante da impossibilidade de mensuração. Restaria a adoção do valor atualizado da causa para incidência do percentual a ser arbitrado.

No entanto, ante o valor dado à causa, é certo que a aplicação fria do dispositivo, sem a observância dos critérios elencados em seus incisos I a IV representaria uma ilogicidade no sistema, uma vez que a remuneração devida ao advogado superaria os próprios contornos da controvérsia, de modo que é necessário adequar o valor da verba aos critérios ali previstos, eis que representam balizas qualitativas ao julgador no tocante à definição deste valor.

Portanto, analisando estes critérios, a fixação da verba honorária em R\$

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

2.000,00 (dois mil reais) é medida que atende e respeita a objetividade idealizada pelo legislador sem olvidar da finalidade remuneratória que os honorários possuem para com o advogado, em claro juízo de razoabilidade e proporcionalidade, do que não pode se descuidar sobre o fundamento de respeito à letra da lei.

Mais do que isso, deve o intérprete cuidar para que a aplicação pura e simples de determinado dispositivo legal não acabe por se traduzir em verdadeira injustiça no caso concreto. Ademais, foram seguidas as balizas delineadas pelo próprio legislador, no que tange aos critérios para se definir o valor devido, sempre em respeito ao trabalho realizado.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), nos termos e de acordo com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto pelo artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de novembro de 2017.

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