

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012326-05.2016.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Eles Lourenço dos Santos e outro**
 Requerido: **Incorporadora Jardim Santa Luzia Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva****Vistos.**

-

ELES LOURENÇO DOS SANTOS e **CLAUDIA HILÁRIO DE MOURA** ajuizaram ação (nominada) de **RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E OUTROS PLEITOS** contra **INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA**, alegando, em resumo, que em 05.04.2015 firmaram compromisso de compra e venda com a acionada, objetivando a aquisição de um terreno localizado no lote 0394, quadra O, matrícula 131.638, do loteamento denominado "Residencial Santa Luzia", nesta cidade, tendo pago, até o momento, o montante total de R\$ 15.350,30 (quinze mil, trezentos e cinquenta reais e trinta centavos). Aduzem, ainda, que foram realizadas benfeitorias no local, no valor total de R\$ 14.691,50 (catorze, seiscentos e noventa e um reais e cinquenta centavos). Argumentam que não têm condições de continuar arcando com os pagamentos do parcelamento contratado. Invocando disposições do Código de Defesa do Consumidor, pleiteiam a rescisão do contrato, a nulidade de cláusulas contratuais e a condenação da acionada à restituição da integralidade dos valores pagos e gastos.

A acionada apresentou contestação, aduzindo, preliminarmente, impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, impugnou o *quantum* pretendido pelos autores, destacando a necessidade de observância das disposições contratuais sobre os valores a serem restituídos, na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

hipótese de rescisão.

Foi realizada prova pericial e as partes tiveram a oportunidade de manifestação.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Desnecessária a produção de outras provas.

Trata-se de ação em que os autores postulam a rescisão de contrato firmado para a compra de imóvel e a devolução de valores pagos.

A questão preliminar apresentada, de impossibilidade jurídica do pedido, entrosase com o mérito, e com ele será apreciada.

O pedido inicial deve ser acolhido, *em parte*, estabelecendo-se a rescisão e a obrigação de restituição de valores pagos, mas não no patamar pretendido pelos autores, bem como, das benfeitorias realizadas.

Verifica-se a rescisão imotivada, prevista na Súmula ° 1, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a qual dispõe:

"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".

Por isso, não prospera a resistência da requerida.

Quanto aos valores pagos das parcelas, relembre-se que a regra do artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor veda 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"* e que o entendimento jurisprudencial prevalente, com algumas variações,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acena para o patamar de 80% dos valores pagos para a pretendida retenção.

Em sua peça inicial, os autores pleiteiam retenção integral.

Tem prevalecido neste juízo, contudo, como mencionado, em conformidade com o entendimento jurisprudencial, que o abatimento há de ser de 20% dos valores pagos, percentual que coloca as partes em equilíbrio.

Pondere-se que percentual inferior a esse poderia incentivar indesejável irreflexão dos compradores na assunção desses negócios jurídicos.

Não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos à título de sinal, vez que tal verba, por sua natureza confirmatória da avença, deve ser considerada como pagamento inicial e parte de execução do contratado. Não se trata, portanto, de arras penitenciais.

Nesse sentido estabeleceu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias" (Decisão Monocrática, no Agravo em Recurso Especial 920.371, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Dje 08.06.2016).

Na mesma diretriz, apontando que as arras penitenciais não de vir estabelecidas de modo expresse, é a decisão monocrática proferida no Recurso Especial 1.156.268, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão (DJe 30.09.2014).

De outro lado, prospera a pretendida cobrança da taxa de ocupação, por conta do período em que o imóvel permaneceu na posse dos autores, por força de disposição contratual e que também encontra amparo no entendimento jurisprudência prevalente. Não, evidentemente, nos termos da disposição contratual.

Firma-se, portanto, que a acionada poderá abater dos valores a serem restituídos o valor mensal equivalente a 0,5% do valor venal do imóvel, considerado o cadastro da Municipalidade, desde a data do contrato e até a recuperação da posse.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na mesma diretriz, por natureza *propter rem*, a acionada poderá abater valores em aberto por conta do IPTU e condomínio ou taxa associativa, correspondente ao período em que o bem está na posse dos autores.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, assim, se estabeleceu:

"Rescisão contratual, cumulado com restituição de valor pagos. Aquisição de imóvel em construção. Desfazimento do contratado deve observar o equilíbrio, pois as partes retornam ao "status quo" primitivo. Retenção de 20% dos valores pagos está apta a remunerar os custos tidos pela empreendedora, que também assumiu o risco da própria atividade. Relação de consumo caracterizada. Retenção superior a 20% das importâncias pagas originaria onerosidade excessiva ao consumidor, o que não pode sobressair. Apelo desprovido" (Apelação Cível. 1.004.197-13.2015.8.26.0565, da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Natan Zelinschi de Arruda, j., 05.12.2016, v.u.).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LOTES DE TERRENO - AÇÃO AJUIZADA PELA COMPROMITENTE VENDEDORA - INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS PROCEDÊNCIA EM PARTE - RESCISÃO DECRETADA - DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - VERBA SUCUMBENCIAL PROPORCIONAL - SENTENÇA MANTIDA" (Apelação 0014173-94.2013.8.26.0037, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Alexandre Coelho, j., 17.02.2016, v.u.).

"RESCISÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Devolução das parcelas já pagas descontados 20% a título de administração, corretagem, publicidade, etc (presumido prejuízo da promitente vendedora) - Cabimento também da incidência de taxa de ocupação pelo período de utilização do bem em situação de inadimplemento – Arbitramento nesta instância de valor locatício mensal para ocupação em estado de inadimplência, a fim de impedir o locupletamento do compromissário comprador - Fixação em 0,5% do valor venal do imóvel. Aplicação da Súmula 1 deste Tribunal de Justiça. Ressarcimentos pelas acessões e direito de retenção - Descabimento - Ausência de especificação na peça de defesa - Necessidade de que houvesse ao menos um início de prova do valor da construção para a adequada instalação do contraditório e de eventual fase dilatória - Questão que pode ser dirimida em ação própria de ressarcimento. Sentença de procedência em parte. Recurso provido em parte para autorizar a cobrança de taxa mensal de ocupação de 0,5% sobre o valor venal do imóvel; afastar o direito de indenização por acessões e benfeitorias, bem como de retenção" (Apelação 994.08.045881-0, da 5ª Câmara de Direito


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Privado do Tribunal de Justiça de São paulo, Relator Desembargador James Siano, j., 02.03.2011, v.u.).

A atualização monetária dos valores em discussão dar-se-á a partir do efetivo dispêndio.

Quanto aos juros de mora, apesar da judiciosa fundamentação dos precedentes invocados, há de dar-se cumprimento à regra do art. 405, do Código Civil, mantendo-se a citação inicial como termo *a quo* dos juros de mora.

Invoque-se, novamente, no particular, o precedente do Colendo Tribunal de Justiça de São Paulo:

"RESCISÃO CONTRATUAL - Inadimplemento do comprador - Não se nega aos contratantes a possibilidade de prefixarem suas perdas e danos, como aqui ocorrer, para o caso de rescisão unilateral da avença, porém a penalidade prevista em contrato se revela excessiva – O percentual de retenção de 20% é adequado para compensar razoavelmente os prejuízos decorrentes da resolução do contrato e está de acordo com o adotado pela jurisprudência em casos semelhantes - JUROS DE MORA – Incidência a partir da citação – Art. 405 do Código Civil [...]. ... Os juros de mora devem incidir a partir da citação, uma vez que se cuida de relação contratual e considerando que apelado procurou obter a restituição dos valores pagos extrajudicialmente; Aplica-se ao caso o disposto no artigo 405 do Código Civil, tendo vista que a citação constituiu a apelante em mora, não comportando acolhimento a tese da requerida de que o termo inicial se daria a partir do trânsito em julgado" (Apelação 1008995-54-2015.8.26.0003, da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador J.B.Paula Lima, j., 29.08.2017, v.u.).

No que concerne ao pedido do réu de reembolso pelas benfeitorias realizadas no lote, este também deve ser acolhido.

Isto porque, realizada a perícia, constatou-se a existência de um muro de alvenaria de tijolos cerâmicos por todo o perímetro do imóvel objeto da lide, *"com altura de 3,00 metros, com área total construída de 200,00 metros quadrados, sem revestimento (chapisco, emboço e reboco)"*, bem como, de um portão (pág. 160).

Conforme consignado no laudo pericial, o valor das benfeitorias realizadas pelos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autores são na ordem de R\$ 14.326,00 (catorze mil, trezentos e vinte e seis reais), correspondente ao muro, e de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) correspondente ao portão, totalizando R\$ 15.526,00 (quinze mil, quinhentos e vinte e seis reais).

Assim sendo, deve a requerida reembolsar aos autores pelas benfeitorias realizadas no lote.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE**, *em parte*, esta ação movida por **ELES LOURENÇO DOS SANTOS** e **CLAUDIA HILÁRIO DE MOURA** contra **INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes. **Condeno** a acionada a restituir, em favor dos compradores, 80% dos valores pagos, com abatimento do IPTU, condomínio ou contribuição associativa e da taxa de ocupação, nos termos da fundamentação, com correção monetária, na forma indicada, pela Tabela Oficial do TJSP, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação. Com o trânsito em julgado, a restituição dos valores, ora estabelecida em favor dos autores, far-se-á em parcela única, na forma prevista nos artigos 523 ou 526, do Código de Processo Civil, e a retomada da posse do imóvel ao alvedrio das partes. **Condeno**, ainda, a acionada a reembolsar aos demandantes, a título de indenização pelas benfeitorias realizadas no lote, o valor de R\$ 15.526,00 (quinze mil, quinhentos e vinte e seis reais), devidamente atualizado monetariamente desde outubro/2018 (pág.165), acrescidos de juros moratórios, a partir do trânsito em julgado desta sentença, autorizada a retenção dos autores na posse do imóvel, a teor do que dispõe o artigo 1.219 do Código Civil. Dou por extinto este processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Reputando mínima a sucumbência dos autores, responderá aa acionadaa pelo reembolso das custas e despesas processuais e pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

Araraquara, 04 de dezembro de 2018.

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