

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1003161-65.2015.8.26.0037
Autora: Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
Réu: Cléber Sebastião Costa Caldas

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual com pedido de reintegração na posse ajuizada por Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. em face de Cléber Sebastião Costa Caldas.

Diz a autora, em síntese, que o réu, compromissário comprador de bem imóvel, já constituído em mora, pagou apenas parte do preço avençado no compromisso de compra e venda celebrado entre as partes.

Pede a reintegração na posse do imóvel, a título de tutela de urgência, julgando-se, a final, procedentes os pedidos deduzidos no fecho da petição inicial.

Indeferida a tutela de urgência, o réu foi citado e ofereceu contestação em que não se opõe à rescisão do ajuste celebrado com a autora, pleiteando, porém, a restituição de todos os valores pagos ou, subsidiariamente, de 90% deles.

A autora manifestou-se sobre a contestação.

É o relatório.

Decido.

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

A autora compromissou à venda bem imóvel ao réu, que deixou de pagar, a certa altura do ajuste, as prestações pactuadas.

A inadimplência é admitida, sem rodeios, pelo contestante.

Assim sendo, impõe-se a rescisão da avença firmada entre as partes, com a consequente reintegração da autora na posse do imóvel.

O art. 53, "caput", do Código de Defesa do Consumidor, assim dispõe:

"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam 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."

Com a rescisão contratual decretada, devem as partes voltar ao "statu quo ante", na forma adiante delineada.

A esse respeito, confira-se a Súmula 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça consagra o mesmo entendimento:

"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."

Avaliadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se como adequada a retenção de 10% dos valores pagos em favor da alienante, ante as despesas administrativas suportadas por ela, devendo o restante ser restituído, de uma só

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

vez (TJ/SP, Súmula 02), ao adquirente, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

Por fim, não tem cabimento a condenação do réu ao pagamento de perdas e danos ou de indenização outra, pois não comprovado nos autos prejuízo em maior extensão que aquele decorrente do perdimento de 10% do preço em favor da autora.

Registre-se, por fim, que no lote compromissado à venda não houve edificação erigida pelo adquirente, razão por que não há que se falar em condenação deste ao pagamento de taxa de fruição ou ocupação.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para (a) decretar a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e (b) determinar a reintegração da autora na posse do imóvel, garantindo-se ao réu o direito à restituição monetariamente corrigida, de uma única só vez, de 90% dos valores comprovadamente desembolsados, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado desta sentença. Com o trânsito em julgado e o ressarcimento material do demandado, nos termos ora definidos, expeça-se mandado de reintegração na posse. Arbitro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa. A autora responderá por 1/5, enquanto o réu, por 4/5, da verba honorária acima arbitrada, vedada a compensação. As custas e as despesas processuais ficam partilhadas na mesma proporção entre as partes. A sucumbência carreada ao demandado, a quem defiro nesta oportunidade os benefícios da justiça gratuita, está submetida ao disposto no art. 98, §3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 23 de dezembro de 2018.