



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005823-64.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **FABIO DA CRUZ ASSISA**
 Requerido: **ADENILTON PEREIRA e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

FABIO DA CRUZ ASSISA, qualificado na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de ADENILTON PEREIRA, ELIANDRA ROSANA DA SILVA PEREIRA E A. A. ASSUMPCÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO, também qualificados, alegando ter firmado com os réus contrato de compra e venda tendo por objeto um (01) terreno sem benfeitorias constituído do LOTE 3084 parte A, Quadra 87, do loteamento Cidade Aracy, no qual os réus teriam se comprometido a edificar uma casa de 53,66 m² pelo preço de R\$120.000,00, de modo que pagou aos requeridos um sinal no valor de R\$4.000,00 e outros R\$9.000,00 através de nove (09) cheques no valor de R\$1.000,00 cada um, já devidamente quitados, ficando os restantes R\$107.000,00 para pagamento por meio de financiamento bancário, que dependia da obtenção do *habite-se*, de modo que não obstante tenha obtido a aprovação do financiamento junto à *Caixa Econômica Federal*, até o momento os réus, embora tendo o *habite-se* em mãos, obtido que foi em 03/06/2014 com o imóvel recebendo o nº400 da Rua Antônio das Graças Generoso, estariam condicionando sua entrega ao pagamento do saldo de R\$ 107.000,00, gerando demora que já teria motivado a desclassificação do requisito da renda para financiamento pela *Caixa Econômica Federal*, até porque ele, autor, veio a perder o emprego em 10/06/2015, de modo que tendo a conclusão do contrato se frustrado por culpa dos réus, pretende aplicado o disposto na *cláusula 3.4* do contrato, que estabelece sua rescisão e a devolução dos valores pagos caso o financiamento não tenha sido obtido, por qualquer outro motivo, no prazo de 90 dias após a obtenção do *habite-se*, de modo que aponta prejuízo material referente aos aluguéis de R\$ 400,00 que está pagando pela casa onde mora, eis que deveria estar residindo no imóvel objeto do contrato, bem como pelo empréstimo bancário no valor de R\$3.000,00 contratado para pagamento do negócio em discussão e que está sendo pago em 24 parcelas de R\$290,99, somando ao final a importância de R\$6.983,76, além dos danos morais, de modo que requereu seja decretada a rescisão do contrato por culpa dos requeridos, bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização referente aos aluguéis no valor de R\$ 2.000,00 e, ainda, a condenação dos réus ao pagamento de indenização referente ao valor de 12 parcelas do empréstimo bancário contratado para pagamento do sinal da compra do imóvel, somando R\$3.491,88, condenando-se ainda os réus à devolução dos valores pagos e que somam R\$ 13.000,00, com juros legais e correção monetária desde o desembolso, e, finalmente, ao pagamento de indenização pelo dano moral no valor de R\$20.000,00.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os réus contestaram o pedido alegando que de fato receberam do autor a importância de R\$13.000,00, salientando que tinham o prazo de 90 dias, contados da concessão do *habite-se*, que teria ocorrido em fevereiro de 2015, para a entrega da documentação necessária ao financiamento do autor junto à *CEF*, como condição para receberem o saldo contratual de R\$ 107.000,00, e porque tão logo obtido o *habite-se* já teria cuidado de levar toda a documentação ao correspondente da *CEF*, conforme e-mails, cumpriu sua obrigação, sendo que o financiamento só não teria sido liberado por conta de que houve restrição em nome do autor, fato que impossibilitou a aprovação do financiamento de R\$ 107.000,00, tendo buscado contato com o autor tão logo informados da restrição, por telefone, mensagens celulares, e porque o autor logrou resolver essa pendência somente em abril de 2015, conforme pesquisas anexas, a *CEF* houve por bem em não manter as condições do empréstimo, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou sustentando que a restrição em seu nome teria decorrido da falta de pagamento de uma conta da CPFL no valor de R\$65,14 vencida em 22/12/2011, cuja quitação se deu em abril de 2015 por se tratar de um imóvel que o requerente vendeu na cidade de Boituva/SP, tendo procurado dar baixa no contrato de prestação de serviços junto à CPFL na ocasião, sendo então informado pela atendente que o sistema eletrônico estava inoperante, de modo que deixou seus dados com a funcionária da CPFL, que se comprometeu a dar baixa, de modo que veio pra São Carlos acreditando ter deixado tudo em ordem, sem embargo do que, por erro, acabou com essa restrição em seu nome, da qual não sabia, e tanto assim que contratou um empréstimo de R\$3.000,00 junto ao ITAÚ para pagar o valor do sinal de R\$4.000,00 sem nenhuma dificuldade, de modo a concluir tenha tido seu nome cadastrado no SPC indevidamente por quase três (03) anos, situação regularizada pela própria CPFL em abril de 2015, quando teve conhecimento da restrição por meio da *Caixa Econômica Federal*, de modo que se não sabia da restrição em seu nome e se os requeridos, ao contrário, sabiam, e mesmo assim omitiram esse conhecimento ao firmar o contrato e receber o valor dos pagamentos, cientes de que a anotação em questão o impediria o levantamento do crédito para pagamento do saldo de R\$ 107.000,00, conclui tenham contribuído para o evento danoso, de modo a reafirmar os termos do pedido inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O próprio autor admite que tinha restrição em seu nome o que, a evidencia impedia a concessão de financiamento imobiliário, e tanto assim que a correspondente do financiamento em nome da Caixa Federal, a *Vectra Consultoria*, em e-mail datado de março de 2015 ainda informava da existência dessa restrição e da necessidade de sua regularização para que a proposta de financiamento fosse "analisada", a propósito do teor das mensagens eletrônicas copiadas às fls. 60/63, sendo que a última, data de 20/03/2015, traz afirmação da funcionária *Paula*, que em nome daquele correspondente da Caixa Federal afirmou: "*a restrição do Fábio ainda não foi baixada, por isso não posso fazer a análise ainda*" (sic).

Ou seja, com o devido respeito ao autor, não é verdadeiro o argumento de que o contrato imobiliário estava aprovado e que depois se frustrou por conta de que os réus tenham atrasado a exibição do *habite-se* ou estivessem exigindo pagamento para tal exibição.

E tanto é assim que o próprio autor, em réplica, abandonou essa versão dos fatos para, admitindo a restrição em seu nome, buscar justificar as causas e a injustiça desse fato jurídico.

Contudo, para o agente financeiro pouco importaria a justificativa do autor, dado que, havendo registro de inadimplência em seu nome, a concessão de empréstimo ou financiamento seria recusado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Portanto, é de rigor concluir que a não obtenção do financiamento imobiliário decorreu de culpa do autor e não dos réus.

Nessas condições caberá observado o disposto na cláusula 5ª do contrato firmado entre as partes, que prevê que em caso de não pagamento do preço nos noventa dias após a concessão do habite-se, o contrato estaria rescindido, com a perda, pelo comprador, de "*quaisquer parcelas de dinheiro pagas por conta do preço pactuado até a época do inadimplemento*" (sic, fls. 23).

Ou seja, a rescisão se opera com direito dos réus a reter valores pagos pelo autor como ressarcimento por perdas e danos.

Cumpre, contudo, observar que nos moldes em que estabelecida a cláusula em questão, há evidente abuso ao estabelecer a perda integral dos valores pagos pelo comprador e já pacífica é a jurisprudência nesse sentido, notadamente quando, como no caso destes autos, não houve ocupação do imóvel (Ap nº 0000372-18.2012 – 5ª Câmara de Direito Privado TJSP – 21/10/2015).

O mesmo contrato, ao estabelecer na cláusula 4ª uma multa em caso de falta de pagamento, "*mesmo que em decorrência da não aprovação do financiamento bancário ou em decorrência de atraso na obtenção do mesmo*" (fls. 22), estabeleceu multa de 10% sobre o valor não pago (sic), de modo que visando afastar o abuso, e porque é direito do consumidor postular a rescisão com direito a restituição de valores pagos (RSTJ 106/334), caberá seja a referida cláusula revista para aplicação do disposto na Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual "*o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admita a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*".

Assim é que a multa de 10%, adotada como cláusula penal, deverá ser aplicada sobre o valor total pago pelo autor, devidamente acrescido de correção monetária pelo INPC, contada dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Os pedidos de indenização formulados pelo autor restam prejudicados na medida em que reconhecida sua culpa para a rescisão do contrato.

Assim é que, sendo preponderante sua sucumbência, caberá ao autor, não obstante a parcial procedência da ação, arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% dos valores a serem restituídos, atualizados.

Verifica-se que o autor postulou a gratuidade e que a questão não foi tratada na decisão inicial, de modo que o processo seguiu sem atenção a essa questão.

O autor juntou a declaração de pobreza às fls. 17 e as condições do negócio realizado demonstram compatibilidade com a referida declaração, de modo que fica deferida a gratuidade e prejudicada a execução da sucumbência enquanto durarem os efeitos desse benefício.

Nota-se que também os réus requereram a gratuidade, o que, com o devido respeito, não é possível admitir atento a que os vendedores e réus sr. Adenilton e sra. Eliandra são proprietários do imóvel vendido e residem em outro, não admitindo, portanto, possam ser tidos como pobres a ponto de não poder custear o processo.

Depois, a ré AA Assumpção Empreendimentos Imobiliários Ltda é pessoa jurídica e nada faz crer possa ser havida como pobre, até porque não requereu o benefício.

Cumpre observar, portanto, que aos réus caberá regularizar o recolhimento das custas que lhe caibam, inclusive como pré requisito para eventual recurso de apelação que queiram interpor.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e, observados os termos acima, condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

estes arbitrados em 10% dos valores a serem restituídos, atualizados, invertida a sucumbência, prejudicada a execução de tais verbas enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária a ele concedida, observando-se ainda o indeferimento da gratuidade em favor dos réus para fins de anotação e como requisito de eventuais recursos, na forma acima.

P.R.I.

São Carlos, 17 de novembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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