



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 Físico nº: **0004104-69.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: **Claudia Sonia Pedrino**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLAUDIA SONIA PEDRINO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Sumário em face de Mrv Engenharia e Participações Sa, , também qualificada, reclamando a rescisão do contrato firmado com a ré, bem como a repetição dos valores pagos nesse contrato, sob o argumento de que não obstante tivessem firmado compromisso de compra e venda em 05 de setembro de 2009, tendo por objeto o apartamento nº 108, Bloco 04, do condômino *Spazio Monte Alto*, sito na rua Laura Villani Piovesan, s/n, Jardim Ipanema, São Carlos, pelo valor de R\$ 86.619,00, dos quais quitou R\$ 7.816,37 até abril de 2010, além de outros R\$ 2.212,86 de taxas, teria ficado a aguardar que a *Caixa Econômica Federal* liberasse o financiamento para quitação do saldo restante, de R\$ 78.836,00, financiamento esse que embora tendo restado “seguro” (sic.) pela financiadora, em razão de problemas com a ré, os quais são desconhecidos dela, autora, de modo que o prazo para entrega do imóvel, previsto para dezembro de 2010, não teria sido cumprido, razões pelas quais requereu a rescisão do contrato, condenando-se a ré a repetir o valor atualizado de R\$ 12.296,04 em dobro, além de outros R\$ 3.291,15 referente ao valor atualizado das taxas, igualmente em dobro, conforme art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, condenando-se ainda a ré ao pagamento de indenização pelo dano moral gerado pela hipossuficiência da autora na relação de consumo, pelo valor de R\$ 12.400,00.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, a ré contestou o pedido sustentando não tenha dado motivo algum para a rescisão do contrato, porquanto a não concessão do financiamento pela *Caixa Econômica Federal* em favor da autora tenha tido por razão uma restrição cadastral dela própria, no valor de R\$ 61.704,72, junto ao *Banco Santander*, conforme documento que junta, destacando mais que em agosto de 2010 a autora foi convocada para que regularizasse o financiamento e assim pudesse obter a posse do imóvel, providências que a autora não cuidou tomar, desistindo do negócio na sequência com a pretensão de receber integralmente os valores pagos, quando há direito contratado em reter valores relativos a 1% do valor do imóvel pela ocupação mensal, às despesas e à multa compensatória, tendo chegado a propor à autora uma retenção equivalentes a 8% do valor do contrato, valores que não pode deixar de manter consigo, sob pena de que a autora, que descumpriu o contrato, aufera lucro indevido na rescisão; aduziu também não haja falta contratual de sua parte a justificar a indenização de dano moral da autora, concluindo pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com informes da *Caixa Econômica Federal*, do Serasa e com prova documental.

É o relatório.

Decido.



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

O único ponto controvertido a ser solucionado nesta disputa refere-se ao fato da culpa pela não contratação do financiamento imobiliário junto à *Caixa Econômica Federal*, responsável pela quitação do saldo restante de R\$ 78.836,00, com o que o imóvel compromissado à compra e venda entre as partes teria sido entregue à autora.

Segundo a versão da autora, descrita na petição inicial, aquela instituição financeira “segurou” (sic.) o financiamento daquele saldo para dar de solução de “problemas com a requerida/MRV, problemas esses desconhecidos pela requerente” (sic., fls. 04), dando a entender que a *Caixa Econômica Federal* aguardaria a solução dos tais problemas pela ré, até dezembro de 2010, prazo final para a entrega do imóvel.

Ou seja, o silogismo da autora, contido na petição inicial, indica que teria havido culpa da ré ao não permitir que a *Caixa Econômica Federal* finalizasse a contratação do financiamento imobiliário em seu favor e, assim, teria inviabilizado a quitação do saldo remanescente do contrato até dezembro de 2010, data final que o contrato previa para o cumprimento da obrigação de entrega do imóvel, pela ré.

Vê-se, contudo, que as informações da *Caixa Econômica Federal* não confirmaram tal versão.

Segundo informes da *Caixa Econômica Federal*, a autora, de fato, “pleiteou financiamento habitacional na Caixa Econômica Federal através do correspondente bancário ACL – Serviços de Cadastros, que informou que, após a averbação do empreendimento, a cliente foi convocada para dar prosseguimento em seu pleito, mas assinou Termo de Distrato” (vide fls. 214).

Ou seja, a versão da autora, de que problemas de atraso envolvendo a ré teriam impedido a contratação do financiamento do saldo remanescente, não se confirmou.

Esse informe da *Caixa Econômica Federal* confirma, em contrapartida, a versão da ré, de que, convocada a regularizar o financiamento, a autora voluntariamente desistiu do negócio.

A afirmação da ré aduz que a autora contasse restrição cadastral no valor de R\$ 61.704,72 junto ao *Banco Santander*, alegação que tem prova da existência nos autos (vide fls. 128).

É certo que essa prova documental produzida pela ré, embora consista de documento timbrado da *Caixa Econômica Federal*, data de 25 de maio de 2012, tempo muito posterior ao alegado chamado para regularização do financiamento.

Há, contudo, informes do Serasa indicando que em 16 de dezembro de 2010 houve inclusão de restrições em nome da autora (vide fls. 237), à qual seguiram-se outras doze (12), todas em favor do *Banco Santander*.

Seja como for, é fato processual que a autora não logra provar que, por culpa da ré, o financiamento com a *Caixa Econômica Federal* tenha se frustrado.

A prova de que ela voluntariamente desistiu daquele financiamento imobiliário, em contrapartida, é manifesta, porquanto conste de informe oficial da *Caixa Econômica Federal*, de modo que, ainda que observado o máximo respeito do entendimento da ré e de seu procurador, a ação não pode ser acolhida em sua integralidade.

Não se olvida assista à autora direito à rescisão do contrato e à devolução de valores pagos, os quais, entretanto, não podem contar de sua integralidade.

A rescisão do contrato, portanto, será acolhida como postulação da autora, sem existência de culpa da ré, hipótese perfeitamente admitida em nossa praxe forense: “a inadimplência do compromissário comprador não constitui óbice para postular a rescisão do instrumento, tampouco a restituição dos valores pagos” (cf. 8ª Câmara. Dir. Priv. TJSP - AC n. 260.609.4/1-00; 7ª Câmara. Dir. Priv. TJSP - AC n. 129.560.4/0; também STJ - REsp. nº 132.903-SP).



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

- RSTJ 106/334 ¹).

Nessas circunstâncias, cumpre considerar que o contrato firmado entre as partes traga previsão de restituição *“dos valores pagos pelo PROMITENTE COMPRADOR, deduzidos 8% (oito por cento) do valor do Contrato para cobrir despesas iniciais de publicidade, comercialização, etc.; e 1% (um por cento) do valor atualizado do Contrato por mês, a título de fruição quando houver”* (cf. Cláusula Sétima, fls. 24).

Ou seja, porque no caso analisado não houve ocupação do imóvel pela autora, somente a retenção dos 8% do valor do contrato será analisada.

Segundo entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, uniformizado na Súmula nº 1, *“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”*, de modo que se mostra de rigor acolher-se a pretensão da ré, de retenção parte dos valores pagos pela autora, para ressarcimento das despesas de publicidade.

O cálculo desse percentual sobre o valor do contrato, entretanto, acaba se afigurando leonino, atento a que, calculado sobre o valor contratado de R\$ 86.619,00, implica numa retenção de R\$ 6.929,52, ou o equivalente a 70% do valor total pago pela autora, que foi de R\$ 10.029,23 (R\$ 7.816,37 em prestações e R\$ 2.212,86 em taxas).

À vista dessas considerações, e visando manter o equilíbrio entre as partes, determina-se que o cálculo do percentual de 8,0% (oito por cento) destinados à retenção pela ré tome por base o total dos valores pagos, devidamente atualizados (cf. Ap. nº 0101681-08.2008.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP – 13/03/ 2014 ²).

A pretensão da ré, de ver autorizada retenção de *“multas, demais penalidades e encargos sobre eventuais parcelas em mora”* não pode ser admitida, porquanto se trate de pleito genérico.

Ocorre que, segundo a tese da própria ré, o anúncio do desejo de rescindir o contrato, pela autora, se deu logo em dezembro de 2010, de modo que havendo nos autos prova de pagamento de parcelas até janeiro de 2011 (vide fls. 81 e fls. 82) não há se falar parcelas em mora, com o devido respeito.

Mas também não há se falar em dever de repetir valores em dobro ou em existência de dever de indenizar prejuízo moral, porquanto a rescisão do contrato não envolva, como já visto, analisado e decidido, culpa da ré.

A ação é procedente somente em parte, para determinar a rescisão do contrato, com o dever da ré em restituir à autora os valores pagos, no valor de R\$ 10.029,23 (dez mil vinte e nove reais e vinte e três centavos), devidamente atualizados pelos índices do INPC, a contar dos respectivos desembolsos, até a data da propositura da ação, admitindo-se à ré a retenção de 8,0% (oito por cento) do valor total assim apurado, para que a partir de então, sobre o saldo remanescente, sejam contados juros de mora de 1,0% ao mês, da data da citação.

A sucumbência é preponderante da autora, de modo que fica invertida a condenação, cumprindo a ela arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor a ser repetido, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre a autora CLAUDIA SONIA PEDRINO e a ré Mrv Engenharia e

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.



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

Participações Sa, firmado em 05 de setembro de 2009, tendo por objeto o apartamento nº 108, Bloco 04, do condômino *Spazio Monte Alto*, sito na rua Laura Villani Piovesan, s/n, Jardim Ipanema, São Carlos, pelo valor de R\$ 86.619,00, e CONDENO a ré Mrv Engenharia e Participações Sa a restituir à autora CLAUDIA SONIA PEDRINO a importância de R\$ 10.029,23 (*dez mil vinte e nove reais e vinte e três centavos*), devidamente atualizados pelos índices do INPC, a contar dos respectivos desembolsos, até a data da propositura da ação, admitindo-se à ré a retenção de 8,0% (*oito por cento*) do valor total assim apurado, para que a partir de então, sobre o saldo remanescente, sejam contados juros de mora de 1,0% ao mês, da data da citação, invertida a sucumbência, de modo que CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor a ser repetido, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 13 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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