



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006096-09.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**  
 Requerente: **Promonature Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Requerido: **Zelia Carla de Aquino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Promonature Empreendimentos Imobiliários Ltda. propôs a presente ação contra a ré Zelia Carla de Aquino, requerendo: a) a consignação da quantia de R\$ 13.258,52; b) a declaração de quitação e rescisão do contrato firmado entre as partes.

Decisão de folhas 57 deferiu o depósito da quantia que a autora entendia devida.

A ré, em contestação de folhas 71/78, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) que a ação aforada é totalmente desnecessária, uma vez que a ré jamais se recusou a receber qualquer valor; b) que o valor depositado pela autora não corresponde ao valor devido, uma vez que deveria restituir à ré a totalidade do valor pago; c) que no caso de abatimento, este não pode ser superior a 20% do valor pago; d) que nunca tomou posse do imóvel.

A ré, em reconvenção de folhas 120/126, requer a condenação da reconvinde no pagamento do valor total pago pela reconvinde ou com o abatimento de no máximo 20%, devidamente atualizado desde a data do desembolso.

A reconvinde, em contestação de folhas 172/175, impugna os benefícios da justiça gratuita pleiteados pela reconvinde e requer a improcedência da reconvenção.

Relatei. Decido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à ré, ante o documento de folhas 128. Anote-se.

Em consequência, rejeito a impugnação aos benefícios da justiça gratuita apresentada pela reconvinde, tendo em vista que não instruiu a contestação da reconvenção com qualquer documento que demonstre que a reconvinte não tenha direito aos benefícios da justiça gratuita.

**Nesse sentido:**

IMPUGNAÇÃO A JUSTIÇA GRATUITA – DANOS MATERIAIS E MORAIS. Sentença que acolheu a impugnação e revogou o benefício. Inexistência de evidências de que o impugnado não se amolde à definição contida no artigo 2º, parágrafo único, da Lei nº 1.060/50. **Impugnante que não se desincumbiu do ônus que lhe cabia.** Não comprovação de que o impugnado é proprietário de imóveis, conta e aplicações bancárias. Propriedade de 4 carros velhos que não elide a necessidade da benesse. Impugnação improcedente. Sentença reformada. Recurso provido (Apelação 0048521-16.2013.8.26.0100 Relator(a): Fernanda Gomes Camacho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/06/2016; Data de registro: 24/06/2016).

No mais, pretende a autora seja declarada a quitação e rescisão do contrato celebrado entre as partes por meio da consignação da quantia de R\$ 13.258,52.

Aduz que as partes celebraram um instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade residencial em construção em 27/05/2013 e, segundo a autora, a ré se tornou inadimplente, sendo notificada em 18/12/2015 sobre o fim do prazo para quitação do saldo devedor e entrega das chaves.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

O contrato celebrado entre as partes prevê na cláusula "4.2" que, "no caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo comprador, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das parcelas, e delas serão descontadas as seguintes despesas:

- a) Custas de promoção e de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da venda, atualizados monetariamente;
- b) Contribuição ao PIS (0,65% do valor recebido), ou à taxa vigente na ocasião, reajustado monetariamente;
- c) CSLL (1,28% do valor recebido atualizado), ou à taxa vigente na ocasião, reajustado monetariamente;
- d) Contribuição à CONFINS (3,00% do valor recebido atualizado) ou à taxa vigente na ocasião, reajustado monetariamente;
- e) IR (1,2% do valor recebido atualizado), ou à taxa vigente na ocasião, reajustado monetariamente;
- f) Outros tributos incidentes sobre este negócio imobiliário e que venham a ser criado no curso deste contrato;
- g) Despesas administrativas (5% do preço atualizado), referente às despesas com contrato, rescisão, cobranças, notificações, correspondências, etc."

E a cláusula "4.3" do contrato, estabelece que "descontado as despesas acima, será devolvido ao comprador a importância equivalente a 80% (oitenta por cento) do saldo pago apurado, em tantas parcelas mensais e quantos foram os meses decorridos da data da assinatura deste contrato até a sua rescisão. A importância retida pela vendedora será a título de perdas e danos ocorridos com a rescisão e pela não comercialização do imóvel, sendo que a primeira parcela somente poderá ser devolvida após a revenda da unidade."

O documento denominado "Controle individualizado por apartamento", colacionado pela própria autora, dá conta de que a ré efetuou o pagamento da entrada, no montante de R\$ 30.000,00, e mais 16 parcelas de R\$ 1.200,00, totalizando a quantia de R\$



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

49.200,00 (**confira folhas 36**).

Segundo a cláusula "4.3", descontadas as despesas previstas na cláusula "4.2", será devolvido ao comprador a importância equivalente a 80% do saldo pago apurado.

Sem considerar a correção pelo INCC, que foi o índice adotado para reajuste das parcelas e para eventual devolução de valores em caso de rescisão, conforme cláusula "4.2", o percentual de 80% da quantia de R\$ 49.200,00 corresponde ao valor de 39.360,00.

Todavia, a autora pretende a quitação e rescisão do contrato consignando a importância de R\$ 13.258,52, o que não pode ser acolhido, eis que em total prejuízo ao consumidor.

Para efeito de quitação, deverá a autora restituir à ré o percentual de 80% sobre o valor pago, devidamente corrigido a partir do desembolso de cada parcela, utilizando-se como índice de atualização o INCC – Índice Nacional de Custos da Construção, a ser apurado em liquidação de sentença.

Importante consignar que a ré não chegou a receber as chaves do imóvel, razão pela qual não há que se falar em aplicação da cláusula "4.4" do contrato.

Saliento, ainda, que a cláusula "4.3" é abusiva, no que se refere à forma de restituição dos valores pagos, uma vez que a restituição deve ser imediata, nos termos da Súmula 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça:

"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."

De rigor, portanto, a rejeição do pedido inicial.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Por outro lado, de rigor a procedência do pedido formulado em reconvenção, de condenação da ré na restituição dos valores pagos, porém não de forma integral, uma vez que não há dúvidas de que a rescisão contratual se deu por culpa da reconvinte ao se tornar inadimplente, o que foi por ela própria confessado.

Nos termos da cláusula "4.3" do contrato, será devolvido ao comprador a importância equivalente a 80% do saldo pago apurado.

E essa restituição, nos termos da Súmula 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça, deve ser imediata, sendo abusiva a devolução ao final da obra ou de forma parcelada.

O valor a ser restituído deverá ser objeto de apuração na fase de cumprimento de sentença, mediante demonstrativo de débito que demonstre a correção monetária desde o desembolso de cada parcela, utilizando-se como índice o INCC – Índice Nacional de Custos da Construção.

Diante do exposto:

i) rejeito o pedido formulado na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado;

ii) acolho o pedido formulado em reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a reconvinda a restituir à reconvinte, de forma imediata, a quantia equivalente a 80% dos valores pagos, devidamente corrigida pelo INCC – Índice Nacional de Custos da Construção - a partir do desembolso de cada parcela, acrescida de juros de mora a partir da citação da reconvinda.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbente, condeno a reconvinde no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de julho de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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