



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: **1001272-41.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Inadimplemento**
 Requerente: **Vn Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**
 Requerido: **Cb Instalação Em Construção Ltda.**

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

VN Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. Propôs a presente ação contra CB Instalação e Construção Ltda., pedindo a resolução do contrato e a liberação imediata do imóvel para futura alienação, bem como a condenação da ré nas perdas e danos, na ordem de 10% sobre os valores pagos, autorizando-se a retenção destes valores.

Em contestação de fls. 83/97, a ré requer o acolhimento da preliminar aduzida, com a consequente extinção do feito. No mérito, a improcedência dos pedidos. Subsidiariamente, em caso de procedência do principal, seja conhecida a nulidade das cláusulas impugnadas para expurgar juros, multas e índices abusivos do saldo devedor.

Manifestação à contestação às fls. 104/115.

Relatei o essencial. Fundamento e decido.

Passo a conhecer diretamente do pedido, porque a questão de mérito é unicamente de direito, não havendo necessidade de produção de prova oral ou pericial.

De início, afasto a preliminar de inépcia da petição inicial sob o fundamento de que o pedido do autor é vago porque não o é. O pedido é certo, bastando compulsar os autos às fls. 05, item “b”: “condenação da ré nas perdas e danos, na ordem de 10% (dez por cento) dos valores pagos”. Os valores pagos estão indicados às fls. 02:

**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**

“dos quais a ré pagou até o momento, R\$ 127.018,62 (cento e vinte e sete mil, dezoito reais e sessenta e dois centavos)”.

A autora prometeu vender para a ré um apartamento do empreendimento “Persona Residencial”, conforme contrato de fls. 07/20, firmado em dezembro de 2010, pelo valor de R\$ 213.885,00. Alega que a ré está inadimplente desde junho de 2014 e que o valor por ela devido, desde o pagamento da última parcela, em maio de 2014, é da ordem de R\$ 26.826,47. Que notificou a ré para purgação da mora em dezembro de 2014, conforme documento de fls. 45. Que o prazo transcorreu em branco, com a consequente constituição em mora da ré.

Requer então seja o contrato resolvido por culpa do inadimplemento da ré, livrando o imóvel para que possa ser comercializado para outra pessoa. Também pede indenização por perdas e danos e multa compensatória de 10% sobre o valor pago.

A ré aduz abusividade nas cláusulas do contrato assinado no tocante aos juros, multas e índices aplicados ao saldo devedor, protestando pela nulidade destas cláusulas.

Os documentos acostados aos autos em especial o contrato e as notificações confirmam os fatos narrados na inicial, a relação jurídica que vincula as partes e a inadimplência, o que torna indisputável a procedência do pedido de rescisão contratual e a liberação do imóvel, diante do que foi pactuado de livre e espontânea vontade pela ré.

Nesse prisma, o que foi combinado entre as partes deve ser observado, sob pena de insegurança jurídica e abalo na ordem econômica.

Ao assinar o contrato, a ré tomou conhecimento de todas as implicações nele contidas, devendo arcar com as consequências de sua inadimplência.



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

A jurisprudência tem reiteradamente decidido que, na resolução do contrato por descumprimento do promissário comprador, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio bem como ao pagamento de todos os encargos conhecidos do contrato realizado.

Assim, sendo devolvido o imóvel à autora, tem a ré o direito de obter a devolução do que despendeu, todavia deve ser observada a prerrogativa do alienante de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas, nestas incluídas as de corretagem e publicidade, bem como perdas e danos.

Logo, para que sejam reparados adequadamente os prejuízos sofridos, afigura-se razoável, na hipótese, que a retenção se dê no patamar de 10% dos valores pagos. À título de compensação, portanto, se a ré pagou, até a presente data, a quantia de R\$ 127.018,62, é justo que a autora retenha R\$ 12.701,86.

Nesse sentido:

1001899-10.2014.8.26.0007 Apelação / Rescisão / Resolução - Relator(a): Neves Amorim - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 09/12/2014 - Data de registro: 09/12/2014 - Ementa: Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão Contratual c.c. restituição de valores de danos morais – rescisão – culpa exclusiva dos compradores – inadimplemento configurado – contrato rescindido – retenção pela vendedora de 10% dos valores pagos pelos compradores – legalidade – indenização por dano moral – inscrição do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito – possibilidade – negatização embasada na inadimplência – sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

Diante do exposto, é forçoso reconhecer, a procedência do pedido formulado pela autora.

Posto isso, julgo procedente o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do CPC, para o fim de declarar rescindido o contrato de fls. 27/39, reintegrando a autora na posse do imóvel descrito na inicial e condenando a ré no pagamento da verba compensatória prevista na cláusula 4.12 (fls. 32), no valor 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

12.701,86, com juros de mora desde a citação, e correção monetária a partir do desembolso de cada prestação, haja vista não ter natureza de acréscimo, representando tão somente a reposição do valor da moeda. Ante a sucumbência experimentada, considerando que o processamento da causa se deu desde o seu início na forma de processo eletrônico, de modo que não tiveram os procuradores que realizar deslocamentos; considerando o reduzido tempo de tramitação processual (ação ajuizada em 04/02/2015); considerando a ausência de dilação probatória e, concomitantemente, atendendo o quanto disposto no art. 20, §4º c/c § 3º, do CPC, condeno a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 3.000,00, acrescidos de correção monetária e juros moratórios de acordo com Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que serão devidos a partir da data da publicação desta sentença. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 27/05/2015.

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