



**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: **1010969-23.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Embaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
 Requerido: **José Carlos Omito e outro**

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

A autora Embaré Empreendimentos Imobiliários LTDA., propôs a presente ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse contra José Carlos Omito e sua mulher Maria Aparecida Ângelo Omito, pedindo: a) seja declarado rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes; b) a reintegração na posse do imóvel; c) a condenação dos réus no pagamento de 20% sobre o valor pago, fixados contratualmente a título de perdas e danos; b) a condenação dos réus no pagamento de débitos de IPTU e consumos/taxas de água/esgoto incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva reintegração; c) a condenação dos réus no pagamento pela fruição do imóvel.

Em contestação de folhas 113/130, os réus suscitam, preliminarmente, a exceção do contrato não cumprido por não terem dado causa à mora; a onerosidade indevida atribuída ao devedor por conta do modo de correção monetária imposta na contratação e que os juros cobrados durante o adimplemento contratual são indevidos. No mérito, aduz a necessidade de se modificar equitativamente as condições do contrato; o direito de retenção e indenização por benfeitorias realizadas no imóvel; a aplicação da teoria do adimplemento substancial ao contrato; a cobrança indevida da multa que consta da cláusula 11ª; a necessidade de comprovação, por parte da autora, das perdas e dos danos experimentados, já que quem deu causa ao inadimplemento foi a própria autora; a não procedência do pedido de indenização pela fruição do bem, visto que exagerada e que são indevidos os pedidos de condenação no pagamento dos valores de IPTU e taxas de água e esgoto porque a autora não demonstrou ter suportado seus pagamentos. Requer: a)



**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 revisão do contrato; b) o reconhecimento do direito de retenção e indenização do réu pelas benfeitorias realizadas; c) a manutenção do acordo com o parcelamento do crédito em aberto; d) a redução da multa ao máximo de 2%; que havendo condenação nas perdas e danos que estas se restrinjam apenas aos valores efetivamente comprovados; e) a declaração de nulidade da cláusula 16ª do contrato que prevê indenização pela fruição ao patamar de 1% ao mês sobre o valor total do imóvel e f) o não acolhimento do pedido de condenação ao pagamento de IPTU e taxas de água e esgoto por não ter a autora demonstrado ter suportado tais pagamentos.

Réplica de fls. 137/144.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque a questão de mérito é unicamente de direito, não havendo necessidade de produção de prova oral ou pericial, nos moldes do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

De início, defiro aos réus os benefícios da assistência judiciária gratuita. Anote-se.

Afasto a preliminar de aplicação do adimplemento substancial do contrato, tendo em vista que o réu pagou apenas 55 de 84 parcelas do financiamento, o que traduz apenas 55% do saldo remanescente quitado. Consequentemente, prejudicado está o pedido 11.2.3 (**confira folhas 129**).

**Nesse sentido:**

Agravo de instrumento. Alienação fiduciária. Ação de busca e apreensão. Deferimento da liminar. Pagamento de 55% do contrato (33 parcelas de 60). Ré que alega a aplicação da teoria do adimplemento substancial. Impossibilidade. Juros capitalizados Possibilidade. Lei de Usura não aplicável às instituições financeiras. Súmula 596 do STF. Recurso desprovido.



**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**

As demais preliminares referem-se ao mérito e como tal serão analisadas.

No mérito, procede a causa de pedir.

A autora prometeu vender para os réus um terreno (sem benfeitorias) situado nesta cidade de São Carlos, constituído do lote 1068 da quadra 31, denominado “Jardim Embaré”, através de contrato firmado em 18 de agosto de 2007, pelo valor de R\$ 28.809,00 (**confira folhas 43**).

Ficou estabelecido que o pagamento seria realizado por meio de um “sinal”, no valor de R\$ 2.937,00, mais 84 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 308,00.

Ocorre que os réus pagaram somente a parcela do sinal, e 55 (cinquenta e cinco) parcelas do saldo remanescente, estando inadimplentes desde 30/07/2012, no valor total de R\$ 5.098,09.

Os réus foram constituídos em mora em 01/08/2012, por notificação judicial constante dos autos de nº. 0011978-71.2013.8.26.0566, que tramitou perante esta 4ª vara cível e na qual lhes foi concedido o prazo de 30 dias para purgação da mora, prazo este que transcorreu “in albis” (**confira folhas 95**).

Os réus, por sua vez, alegam que a notificação judicial que instrui os autos não preenche as exigências legais, não constando dela o valor principal devido e não pago, os acréscimos daí decorrentes como juros e multa, bem como o prazo para purgação da mora. Tal alegação não merece prosperar porque a notificação judicial em questão fez-se acompanhar de cópia do despacho que a originou, bem como da petição inicial, documentos donde constam todos os dados indicados pelos réus como ausentes.

Os réus alegam a ausência de equidade em algumas cláusulas contratuais

**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**

que, segundo estes, merecem ser anuladas ou revistas, em razão da onerosidade excessiva. Tal alegação não comporta acolhimento, bem como o pedido de redução da multa. Explico.

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

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, os réus tomaram conhecimento de todas as implicações nele contidas, devendo arcar com as consequências de sua inadimplência.

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, têm os réus o direito de obter a devolução do que despenderam, 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 20% dos valores pagos.


**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**
**Nesse sentido:**

Rescisão contratual, cumulada com reintegração na posse. Pagamento de taxa de ocupação e restituição de parcelas pagas. Inadimplência do réu é notória. Desfazimento do pactuado em condições de sobressair. Reintegração na posse caracteriza reflexo da resilição. Restituição de 80% dos valores pagos configura equilíbrio. **Retenção de 20% tem por finalidade indenizar os custos administrativos da vendedora.** Pagamento de taxa de ocupação desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do bem livre de pessoas e coisas. Incidência de 0,5% ao mês, tendo como base de cálculo o valor venal do imóvel. Multas afastadas, pois se assim não fosse originaria onerosidade excessiva ao comprador, o que não se admite. Notória relação de consumo. Sucumbência fixada com moderação. Recursos providos em parte. (Relator(a): Natan Zelinski de Arruda; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 09/04/2015; Data de registro: 13/04/2015).

Também são procedentes os pedidos da autora com relação à condenação dos réus no pagamento de eventuais débitos em aberto de IPTU e consumos/taxas de água/esgoto incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva reintegração, conforme julgado que segue.

**Nesse sentido:**

Compromisso de venda e compra - Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse Ação julgada procedente, com perdimento dos valores pagos Preliminar de cerceamento de defesa afastada Prescrição inocorrente Usucapião urbana já afastada por esta C. Primeira Câmara de Direito Privado quando do julgamento da Apelação Cível nº 0009967-65.2010.8.26.0084 Rescisão do contrato e reintegração de posse que se impõem, diante da inadimplência e não purgação da mora pelos compromissários compradores Recondição das partes ao "statu quo ante" Perdimento integral das parcelas que viola o Código de Defesa do Consumidor Devolução dos valores pagos, com retenção de 10% pela autora, e retribuição pelo período de ocupação do imóvel no montante de 0,5% do preço indicado no compromisso de venda e compra Cotas de condomínio, **IPTU e demais despesas de fruição que recaem sobre o imóvel que também devem ser suportadas pelos réus durante o período que mantiveram a posse. Benfeitorias. Ausência de discriminação**, na hipótese Indenização indevida, inexistindo direito de retenção Sucumbência integral dos réus mantida em face do inadimplemento. Dá-se provimento em parte ao recurso. (Relator(a): Christine Santini; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/02/2015; Data de registro: 26/02/2015).


**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**

É abusivo o pedido da autora de condenação dos réus no pagamento de 0,1% ao dia sobre o valor do contrato, porque ao final de 30 dias o valor aplicado seria de 3% ao mês sobre este mesmo valor. Julgados recentes dos Tribunais Superiores tem limitado a condenação a esse título no patamar de 1% ao mês sobre o valor venal do imóvel. Portanto, imperioso reduzir o pedido de condenação para 1% ao mês sobre o valor do contrato, limitado ao valor a restituir, a fim de se evitar que após a rescisão do contrato os réus ainda continuem devendo para a autora.

**Nesse sentido:**

Recurso antigo e somente agora julgado pela câmara extraordinária -Compromisso de compra e venda de casa Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse decorrente do inadimplemento do comprador Procedência parcial para rescindir o contrato, com a determinação de devolução de 85% dos valores pagos, corrigidos Pedido de indenização pela fruição do imóvel sem contraprestação Possibilidade - **Percentual de 1% ao mês sobre o valor venal do imóvel, a incidir a partir do inadimplemento até a desocupação** Precedentes do Tribunal Impostos incidentes no período a cargo do compromissário comprador em virtude de expressa previsão contratual Compensação destes valores com as quantias pagas pelo réu, por simples cálculo aritmético [art. 475-B, do CPC] - Percentual de retenção mantido, remunerando de forma suficiente as despesas administrativas Provimento, em parte, majorados os honorários advocatícios para R\$ 4.000,00. Agravo retido reiterado Provimento Ordem de reintegração imediata ante o incontroverso inadimplemento das prestações avençadas pelo réu e independentemente dos cálculos sobre as verbas de perdas e danos e devolução das quantias pagas. (Relator(a): Enio Zuliani; Comarca: Diadema; Órgão julgador: 5ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Data do julgamento: 13/08/2014; Data de registro: 19/08/2014)

De rigor, portanto, reconhecer a procedência dos pedidos relativos à reintegração de posse, à condenação dos réus no perdimento de 20% dos valores pagos a título de perdas e danos, bem como no pagamento de 1% ao mês sobre o valor do contrato atualizado, a título de fruição.



**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**

Os réus alegam ter direito à retenção de valor a título de indenização pela construção de um imóvel sobre o terreno. Por outro lado, não instruíram a contestação com qualquer documento que comprove terem efetuado quaisquer benfeitorias, tampouco que teriam edificado uma casa sobre o imóvel (CPC, artigo 297).

Assim, não há falar-se em retenção por benfeitorias.

Diante do exposto, acolho o pedido feito pela autora, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato de compra e venda de folhas 27/46, celebrado entre as partes; b) condenar os réus ao pagamento de indenização pelo tempo de fruição do imóvel, no valor de 1% ao mês, do valor total do contrato devidamente corrigido, devido a partir da data do término do prazo para purgação da mora (01/09/2012) até a efetiva desocupação do bem; c) condenar a autora a devolver aos réus os valores relativos às parcelas efetivamente pagas e atualizadas a partir de cada desembolso, descontando-se o percentual de 20%, a título de perdas e danos, bem como o percentual de 1% ao mês sobre o valor do contrato devidamente atualizado. Sucumbente, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 06 de julho de 2015.

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