



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: **0004769-85.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda**
 Requerido: **Renato Rizzoli e outro**

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

Vistos.

ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Renato Rizzoli, Paola Lopes Rizzoli, também qualificado, reclamado a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado com os réus em 14 de agosto de 2003, tendo por objeto a casa nº 082 do Setor 005, do Condomínio Residencial Montreal, localizado na Avenida de acesso A, s/nº, São Carlos, objeto da matrícula nº 102.997 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, alegando que do preço ajustado de R\$ 63.354,32 os réus teriam pago tão somente o sinal de R\$ 9.651,00 e 34 das 60 parcelas mensais de R\$ 895,05, achando-se em mora desde 30 de abril de 2006, do que já teriam sido devidamente notificados, sem sucesso, entretanto, razão pela qual reclama a rescisão do contrato com a consequente reintegração na posse do imóvel, que sejam os réus condenados ao pagamento de multa de 20% dos valores pagos a fim de indenizar as perdas e danos, seja admitida a retenção de outros 6% a título de despesas de corretagem, 3% a título de despesas de publicidade, 5% a título de despesas administrativas e 9,5% a título de impostos, percentuais a serem calculados também sobre os valores pagos, condenando-se os réus ao pagamento do valor dos IPTU do imóvel e dos encargos moratórios respectivos, totalizando R\$ 14.194,06, e, ainda, ao pagamento de uma indenização pelo uso do bem desde 14 de agosto de 2006.

Os réus contestaram o pedido sustentando que desde que recebida a notificação cuidou de contranotificar a autora, esclarecendo sua intenção de purgar a mora com encargos nos limites legais, no que não obteve resposta, até porque já teria pago mais da metade das prestações mensais, pretendendo o recálculo do valor das parcelas em mora ou, caso rescindido o contrato, sejam restituídos todos os valores pagos com correção monetária, impugnando o direito da autora à multa de 20% a título de perdas e danos, porquanto inexistentes, até porque o imóvel teria sofrido valorização, impugnando ainda a retenção dos percentuais reclamados, porquanto, a seu ver, inexistam tais despesas, destacando ainda que o imóvel é constituído por um terreno sem benfeitorias, de modo que não haveria se falar em indenização por ocupação do imóvel.

Os réus apresentaram reconvenção reclamando seja a autora/reconvinda condenada a restituir todos os valores pagos com atualização pelos mesmos índices de correção por ela aplicados ao contrato.

A autora/reconvinda respondeu à reconvenção apontando falta de interesse de agir porquanto incabível reconvenção em ação possessória, enquanto no mérito destacou que todas as oportunidades para quitação da dívida teriam sido concedidas aos réus, que devem responder nos termos do pedido, amparado que se acha no contrato.

Designada audiência para tentativa de conciliação, as partes postularam suspensão do processo para tentativa de transação, que não se verificou, tendo sido requerido o



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

prosseguimento do processo.

É o relatório.

Decido.

A mora não é negada pelo réu que, não obstante venha afirmar já ter pago mais da metade das prestações mensais, não logra ofertar efetiva purgação a essa mora, de modo que é de rigor ter-se por inafastável a conclusão de que o contrato deva ser rescindido pelo descumprimento da obrigação de pagamento.

A alegação do réu, de que teria intenção de purgar a mora com encargos nos limites legais, carece de melhor fundamentação de fato ou legal.

Veja-se que, a propósito da clara regra do inciso V, do art. 475-L, do Código de Processo Civil, pretendendo o devedor impugnar o valor cobrado sob o argumento de excesso, deverá *“declarar de imediato o valor que entende correto, sob pena de rejeição liminar dessa impugnação”*.

É esse o caso dos autos, pois se o credor apresenta sua conta, conforme pode ser lido às fls. 73/75, e dela notifica o réu para pagamento sob pena de tê-lo constituído em mora, não poderá esse último, sob um pretenso amparo do Código de Defesa do Consumidor, afirmar que os encargos moratórios deveriam observar os *“limites legais”* (sic.), em primeiro lugar porque, *“insurgindo-se quanto ao excesso dos encargos contratuais, se deveria proceder à demonstração das cobranças que reputaram indevidas, cotejando as cláusulas do contrato com a lei e indicando as respectivas violações”* (Ap. C. nº 496.527-5 - Quarta Câmara Primeiro TACSP – v. u. - LUIZ SABBATO, relator), pois a *“alegação genérica de que houve capitalização de juros e cumulação de correção monetária com a comissão de permanência, desprovida de qualquer especificação, ofende o princípio do contraditório”* (Ap. n. 816.099-0, da Comarca de Birigüi, Quarta Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, J. B. FRANCO DE GODOI, Relator¹).

Desse entendimento mesmo a jurisprudência mais recente não se afastou: *“Alegação de ilegalidade da cobrança de ‘encargos e tarifas administrativas’. Alegações genéricas. Inadmissibilidade. Ausência de impugnação específica”* (cf. Ap. nº 0055766-95.2011.8.26.0602 - 36ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/05/2013²)

E depois, porque o mínimo que seria de se esperar para o argumento de que os encargos moratórios deveriam observar os *“limites legais”* (sic.) era a indicação do dispositivo legal violado.

Diante dessas considerações, rejeitadas as teses de defesa, de rigor é a rescisão do contrato.

Além da rescisão do contrato, porém, a autora ainda reclama a seja o réu condenado ao pagamento de multa de 20% dos valores pagos a fim de indenizar as perdas e danos, bem como lhe seja admitida a retenção de outros 6% a título de despesas de corretagem, 3% a título de despesas de publicidade, 5% a título de despesas administrativas e 9,5% a título de impostos, percentuais a serem calculados também sobre os valores pagos, condenando-se ainda o réu ao pagamento do valor dos IPTU do imóvel e dos encargos moratórios respectivos, totalizando R\$ 14.194,06, e, ainda, ao pagamento de uma indenização pelo uso do bem desde 14 de agosto de 2006.

A retenção da taxa de administração é legal: *“CONTRATO - Compromisso de compra e venda de lote de terreno Inadimplência do promissário comprador - Rescisão - Perdimento total das parcelas que não se revela razoável no caso - Admitida a retenção de 40%”*

¹ LEX - JTACSP - Volume 189 - Página 251

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

para a indenização das despesas administrativas e ocupação graciosa do imóvel - Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor” (cf. Ap. nº 0013199-71.2010.8.26.0606 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/10/2014 ³).

Também a despesa de corretagem: “**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Restituição das parcelas pagas - Admissibilidade - Valores pagos a título de comissão de corretagem que integram o preço total do imóvel - Responsabilidade da vendedora sobre todos os pagamentos envolvidos na transação - Direito, contudo, das rés serem ressarcidas pelas despesas operacionais com o negócio - Fixação da retenção em 10% do montante total pago, incluída a comissão de corretagem, que cobre razoavelmente as despesas - Devolução de 90% em única parcela, cumprindo efetiva correção dos valores a serem restituídos a contar de cada desembolso**” (cf. Ap. nº 4013785-64.2013.8.26.0564 - 10ª Câmara de Direito Privado TJSP - 21/10/2014 ⁴).

Não, porém, as despesas de publicidade ou a taxa de “impostos sobre valores pagos”, porquanto se trate de despesas já abrangidas na cláusula penal e que, na sequência, serão repassadas a terceiro que viera a adquirir o imóvel: “**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA . RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. RUBRICAS A SEREM DESCONSIDERADAS. O valor correspondente a taxa do contrato, destinada a cobrir despesas de natureza administrativa, deve ser desconsiderado da devolução ordenada. Não se inclui , porém, nesse rol, percentuais a cotas correspondentes às despesas de publicidade e de encargos sociais, porque já se encontram cobertas pela multa contratada e porque serão repassadas ao terceiro adquirente. Apelo parcialmente provido**” (cf. AC. nº 70000777003- 17ª Câmara Cível TJRS - 14/03/2000 ⁵).

Logo, somente as rubricas *despesas de corretagem de 6%, despesas administrativas de 5% e a cláusula penal de 20%* poderão ser retidas pela autora, ficando, pois, parcialmente acolhido o pedido nessa parte, e parcialmente acolhida a reconvenção, em consequência, compensando-se os encargos da sucumbência da reconvenção, porquanto recíproco o decaimento de cada um dos litigantes nessa discussão envolvendo as parcelas dedutíveis.

Veja-se que também o valor do IPTU em aberto deve ser pago pelo réu, liquidado que foi pela autora em R\$ 14.194,06, conforme prova documental acha-se às fls. 68: “**CONTRATO - Compromisso de compra e venda de lote de terreno - Inadimplência do promissário comprador - Rescisão - Responsabilidade do promitente-comprador, até a data da devolução do imóvel, pelo pagamento das despesas de IPTU, água, esgoto e energia elétrica - Sentença reformada Recurso parcialmente provido**” (cf. Ap. nº 0013199-71.2010.8.26.0606 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/10/2014 ⁶).

Também a reclamada indenização pela fruição do bem, pelo réu, é devida, mas limitada ao período que sucedeu ao termo final do prazo de notificação remetida pela autora ao réu, nos termos do que entende o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Bem imóvel - Resolução contratual c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos - Inadimplemento dos compromissários compradores, que interromperam o pagamento das parcelas do preço, não tendo purgado a mora depois de realizada sua notificação premonitória - Rescisão por culpa destes - Devolução da posse do bem à autora e das parcelas pagas aos réus - Possibilidade de retenção de parte desse valor para indenizar prejuízos tidos com a rescisão - Percentual de 20% que, somado à indenização pela ocupação indevida, é suficiente para compensar a autora - Indenização pela ocupação indevida - Contraprestação pelo tempo em que o imóvel ficou indevidamente ocupado, após o**

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjrs.jus.br/busca.

⁶ 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

esgotamento do prazo dado na notificação premonitória, ou seja, após o transcurso do prazo para a purgação da mora - Recursos da autora e do réu parcialmente providos” (cf. Ap. nº 0000054-45.1999.8.26.0278 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 23/09/2014 ⁷).

Esse valor deverá ser apurado em regular liquidação por arbitramento, observando-se o percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês de aluguel, contados de 27 de agosto de 2009, trigésimo dia seguinte à juntada do mandado de notificação aos autos (*vide fls. 117 verso*), observando-se que essas prestações terão devidas seus vencimentos em igual dia do mês seguinte àquele em que iniciado o período, vencendo-se a primeira prestação, portanto, em 27 de setembro de 2009.

Fica, pois, parcialmente acolhida a demanda para rescisão do contrato e consequente reintegração da autora na posse do imóvel, garantido ao réu o direito de retenção até que restituídos a ele os valores pagos, com acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitindo-se à autora possa reter sobre esses valores, já devidamente atualizados, os percentuais de 6% (*seis por cento*) referente às despesas de corretagem, de 5% (*cinco por cento*) referente às despesas administrativas e de 20% (*vinte por cento*) referente à cláusula penal, bem como possa a autora reter também o valor do IPTU em mora, devidamente acrescido dos encargos exigidos nos autos das execuções fiscais apontadas no documento de fls. 68, conforme venha a ser comprovado por certidão dos respectivos autos, ou, caso tenham sido pagos pela autora, pelo valor desse pagamento acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do pagamento, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e, finalmente, que a autora possa reter o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por arbitramento, correspondente ao percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês, a título de aluguel, vencidos a partir de 27 de setembro de 2009, devidamente acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos.

O réu sucumbe na maior parte do pedido, notadamente no mais importante que é a rescisão do contrato, de modo que deverá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor das condenações, atualizado, nisso já computada a parcial sucumbência da autora.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato de compromisso de compra e venda firmado pela autora ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA com os réus Renato Rizzoli, Paola Lopes Rizzoli em 14 de agosto de 2003, tendo por objeto a casa nº 082 do Setor 005, do Condomínio Residencial Montreal, localizado na Avenida de acesso A, s/nº, São Carlos, e REINTEGRO a autora ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA na posse desse bem, garantido ao réu o direito de retenção até que restituídos a ele todos os valores pagos, com acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitindo-se à autora possa reter sobre esses valores, já devidamente atualizados, os percentuais de 6% (*seis por cento*) referente às despesas de corretagem, de 5% (*cinco por cento*) referente às despesas administrativas e de 20% (*vinte por cento*) referente à cláusula penal, o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por artigos referente ao IPTU em mora, devidamente acrescido dos encargos exigidos nos autos das execuções fiscais apontadas no documento de fls. 68, conforme venha a ser comprovado por certidão dos respectivos autos, ou, caso tenham sido pagos pela autora, pelo valor desse pagamento acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do pagamento, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e, ainda, o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por arbitramento correspondente ao

⁷ 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**

percentual de 0,5% do valor do imóvel por mês, a título de aluguel, vencidos a partir de 27 de setembro de 2009, devidamente acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar dos respectivos vencimentos; e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor das condenações, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 27 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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