


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 03 de setembro de 2018, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Dr. **João Battaues Neto**. O referido é verdade. Nada mais. Eu, Deives Moura Leite, digitei.

Processo nº: **1007306-62.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Raimundo Virgílio Braga Junior**
 Requerido: **Incorporadora Santa Luzia Ltda**

SENTENÇA

Vistos

RAIMUNDO VIRGÍLIO BRAGA FILHO, já qualificado, ajuizou a presente **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL** contra **INCORPORADORA SANTA LUZIA LTDA**, também qualificada, aduzindo, em síntese, que: a) a requerente adquiriu da requerida os imóveis especificados na inicial; b) os referidos bens seriam pagos de modo parcelado e facilitado; c) prefere rescindir os contratos; d) pleiteia a rescisão dos contratos com a devolução das parcelas pagas.

Regularmente citada, a requerida ofereceu contestação (fls. 33/42).

Houve réplica (fls. 85/89).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Viável o julgamento no estado.

Há prova documental de que as partes celebraram contratos de compromissos de compra e venda de imóvel loteado, com pagamento do preço em prestações.

Outrossim, é incontroverso que o autor pretende não dar continuidade aos contratos, circunstância que possibilita a rescisão dos pactos.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

Contudo, de outro lado, deve a requerida devolver parte dos valores pagos pelo requerente, em obediência ao disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que veda expressamente *"a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"*. Em se tratando de dispositivo de ordem pública, deve ser aplicado à hipótese dos autos, independentemente do que consta do contrato, sobre o qual prevalece.

Conforme entendimento jurisprudencial dominante, o loteador só tem direito de reter 10% do que recebeu, a título de indenização por perdas e danos, tendo, no entanto, obrigação de restituir ao compromissário comprador os remanescentes 90%. Ainda nos termos da orientação jurisprudencial dominante, a restituição dos 90% mencionados, pode e deve ser feita desde logo, na própria ação ajuizada pelo compromissário vendedor, independentemente de reconvenção. A restituição é condição para que a reintegração de posse possa ser executada.

Tal orientação só não é aplicada ao caso na medida em que há descontos com impostos, taxas e contribuições que devem ser reconhecidos. Aliás, este Juízo vem reconhecendo em inúmeras outras ações parelhas o desconto de percentual referente a 40,65% sobre o montante a ser devolvido ao comprador inadimplente/desistente, valor que se afigura razoável.

O percentual fixado a título de retenção decorre de entendimento firmado a partir do julgamento de inúmeras outras ações de idêntica natureza, a partir da qual houve a ressalva em relação a despesas diversas, a cargo da empreendedora, tais como imposto de renda (15%), contribuição social (12%), Cofins (3%), PIS (0,65%), acrescido de 10% a título de indenização por perdas e danos.

O percentual aqui estabelecido, em se tratando de compromisso de compra e venda de imóvel loteado (que ao ser negociado não passava de terreno baldio), é suficiente para indenizar o autor das despesas que teve com a negociação, bem como pela eventual ocupação levada a efeito pelo autor, no período.

Embora o autor tenha feito os pagamentos em parcelas, todo o dinheiro por ele pago encontra-se em poder da requerida, que deve efetuar a restituição de uma só vez, no percentual mencionado.

Eventual gasto com IPTU do imóvel vencido durante a vigência do contrato poderá ser deduzido. Tal dedução poderá ser feita oportunamente, desde que a requerida faça prova


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
1ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998, Térreo - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq1cv@tjsp.jus.br

de que arcou efetivamente com os recolhimentos respectivos.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para: a) RESCINDIR os compromissos de compra e venda celebrados entre as partes; b) REINTEGRAR a requerida nas respectivas posses; c) declarar a perda, pelo autor, de 40,65% de tudo o que pagou à requerida, ficando ainda a ré autorizada a descontar daquilo que foi pago pelo autor, o IPTU vencido durante a vigência dos contratos, que tenham sido comprovadamente recolhidos pela ré, obrigando-se em consequência a requerida a restituir ao requerente, sob pena de infração ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, o remanescente de tudo o que recebeu. Os valores a serem devolvidos devem ser atualizados a partir de cada desembolso, contando-se juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as respectivas custas e despesas processuais. Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor total das parcelas pagas, montante que norteou a fixação do valor da causa, arcando cada uma com 50% deste montante.

Deverá o autor providenciar o complemento da taxa judiciária, observado-se o valor total das parcelas pagas.

P.I.

Araraquara, 03 de setembro de 2018.

João Battaús Neto

Juiz de Direito

(assinatura eletrônica)