


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 19 de setembro de 2018, faço os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, Dr. Heitor Luiz Ferreira do Amparo. O referido é verdade. Nada mais. Eu, ,Cristiane Marques Gomes Treviso, Assistente Judiciário, digitei.

**SENTENÇA**

Processo nº: 1002883-30.2016.8.26.0037 -  
Classe - Assunto **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
Requerente: Marialice Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.  
Requerido: Vitor Alves Maia e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Heitor Luiz Ferreira do Amparo

Vistos.

MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., estabelecida nesta cidade promove contra VÍTOR ALVES MAIA e MERCEDES DO CARMO CRESPO GRACINDO a presente ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, alegando em resumo que celebrou com os requeridos compromisso particular de compra e venda do imóvel que descreve; que os requeridos encontra-se em débito com as prestações vencidas que menciona; que notificados não saldaram o débito. Pede o acolhimento da ação.

Às págs. 104 determinou-se que no polo passivo da relação processual passasse a figurar Ricardo Alexandre Gracindo, Reginaldo Gracindo, Rodrigo Gracindo e Rafael Gracindo, herdeiros de Mercedes do Carmos Crespo Gracindo.

Vítor Alves Maia, Ricardo Alexandre Gracindo, Rodrigo

**1002883-30.2016.8.26.0037 - lauda 1**


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Gracindo contestaram a ação aduzindo que não foram informados pela autora sobre os reajustes mensais; que atrasaram as prestações em razão de doença familiar; que os atrasos são justificáveis e não podem ser considerados infração contratual; que autora não faz jus às despesas tributárias, administrativas e perdas e danos reclamadas; que deve ser observada a valorização do imóvel; que deve ser observado o Código de Defesa do Consumidor. Pedem a improcedência da ação (págs. 137/144).

A autora manifestou-se sobre a contestação (págs. 159/162).

Rafael Alves Maia e Reginaldo Crespo contestaram a ação aduzindo que não foram informados pela autora sobre os reajustes mensais; que atrasaram as prestações em razão de doença familiar; que os atrasos são justificáveis e não podem ser considerados infração contratual; que autora não faz jus às despesas tributárias, administrativas e perdas e danos reclamadas; que deve ser observada a valorização do imóvel; que deve ser observado o Código de Defesa do Consumidor. Pedem a improcedência da ação (págs. 212/217).

A autora manifestou-se sobre a contestação de Rafael Alves Maia e Reginaldo Crespo (págs. 257/259)

É o relatório.

Não havendo necessidade de produção de outras provas, passo a decidir.

A pretensão inicial procede em parte.

Com efeito, a relação contratual entre as partes é incontroversa.

A mora dos requeridos encontra-se demonstrada, fato

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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo  
CEP: 14801-425 - Araraquara - SP  
Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

por eles não impugnado.

Sustentam, contudo, que passaram por dificuldades financeiras em razão de doença familiar.

A justificativa oferecida, contudo, não pode inibir a pretensão da autora, pois dispunham de meios legais no sentido de evitar a caracterização da mora.

Legítima, portanto, a pretensão da autora de rescindir o contrato, com a consequente reintegração na posse do imóvel.

No que concerne a devolução das parcelas pagas é direito inquestionável dos requeridos, o que não é negado pela autora.

É certo, contudo, que teve a autora despesas com a venda do imóvel, tais como publicidade, corretagem e outras atinentes ao empreendimento, as quais devem ser ressarcidas, sob pena de indevido enriquecimento por parte dos requeridos.

Razoável, a fixação dessas despesas no percentual de vinte por cento de todos os valores pagos pelos requeridos, e que deverão ser abatidos do "quantum" que será restituído. Tal percentual, efetivamente, compõe todas as perdas e danos, delas excluídas as obrigações tributárias, pois decorrentes da própria atividade da autora.

A restituição pretendida pela autora, nos termos da cláusula por ela apontada é inaceitável, pois abusiva e contraria as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Os valores satisfeitos pelos requeridos serão corrigidos monetariamente, pagos de uma só vez a partir do trânsito em julgado desta decisão deles descontando-se, ainda, as importâncias relativas aos impostos incidentes sobre

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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Fórum - Carmo  
CEP: 14801-425 - Araraquara - SP  
Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

o imóvel, desde que por ela não quitados.

Diante do exposto, julgo procedente em parte a ação para declarar rescindido o contrato entre as partes celebrado, reintegrando a autora na posse do imóvel ali descrito.

Condeno, ainda, a autora a proceder a restituição das parcelas pagas pelos requeridos na forma acima consignada.

Arcação os requeridos com o pagamento das custas processuais, e honorários de advogado de dez por cento sobre o valor dado à causa, satisfeitos na forma do art. 98, § 3º da lei processual civil.

Em razão da sucumbência parcial, suportará a autora o pagamento de um terço das verbas da sucumbência acima cominadas.

Intime-se.

Araraquara, 20 de setembro de 2018

Heitor Luiz Ferreira do Amparo  
Juiz de Direito

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