


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011580-39.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda**  
 Requerido: **Alvimar Antonio Darezzo Junior**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos IV – SPE Ltda move **ação de cobrança** contra Alvimar Antonio Darezzo Junior, sustentando que celebrou com o réu dois contratos de promessa de compra e venda, cada um relativo a um lote do Condomínio Parte Eco-Esportivo Dahma Golf, prevendo os dois contratos o pagamento de uma entrada + noventa e seis parcelas. Argumenta que, em determinado momento, deixou o réu de adimplir os contratos. Sob tais fundamentos, pede a condenação do réu ao pagamento dos saldos devedores, no montante de R\$ 458.100,18.

Contestou o réu, alegando ausência de interesse processual e, no mérito, que não está em mora, porquanto às prestações mensais foi aplicada correção monetária com periodicidade mensal, procedimento nulo vez que contrário ao disposto no art. 28 da Lei nº 9.069/95 e no art. 2º da Lei nº 10.192/2001. Pede a improcedência.

Reconveio, ainda, o réu, alegando que em razão da cobrança excessiva da autora, correspondente à aplicação de correção monetária com periodicidade mensal, impõe-se a quebra do vínculo por culpa da autora, com a devolução integral das quantias pagas.

Contestou a autora a reconvenção, dizendo que o compromisso de compra e venda é irretratável, descabendo a rescisão pretendida pelo réu. Subsidiariamente, afirma que a rescisão



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

decorre do inadimplemento do réu, portanto deve ser deduzida a multa contratual ou, se não for o caso, montante correspondente aos gastos administrativos incorridos na alienação infrutífera. Sem prejuízo do valor mensal correspondente aos lucros cessantes.

A autora replicou a contestação ao pedido inicial, e o réu-reconvinte a contestação à reconvenção.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A preliminar de ausência de interesse de agir fica repelida com fulcro no art. 785 do CPC-15: "A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial."

Quanto ao mérito, tem razão o réu ao afirmar a abusividade das cláusulas contratuais que estabelecem a correção monetária mensal das prestações, porquanto tal disposição fere o disposto nos arts. 28 da Lei nº 9.069/95 e 2º da Lei nº 10.192/2001. Não se aplica o permissivo mencionado pela autora na sua réplica, qual seja, o art. 46 da Lei nº 10.931/2004, porque a norma é específica às instituições financeiras.

Tais disposições são claras ao declarar nulas de pleno direito as cláusulas de correção monetária com periodicidade inferior ao um ano (art. 28, § 1º da primeira lei; art. 2º, § 1º da segunda lei). Como a hipótese é de nulidade, não prosperam os argumentos da autora no sentido de que deveria ser prestigiado, aqui, o ato jurídico perfeito.

Sem embargo, como a correção monetária corresponde a parcela muito pouco significativa do débito e mesmo em prestígio à boa-fé objetiva, assim como ao princípio da razoabilidade, já que a correção mensal foi aceita pelo réu quando da contratação, não se poderá



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

admitir, aqui, a tese de que indevida periodicidade mensal seria suficiente para afastar a mora do réu e a imputação a ele, réu – e não à autora -, da quebra de contrato.

Com efeito, observamos nos autos que são várias as prestações inadimplidas pelo réu, ao longo de muitos meses. Se o problema estivesse realmente na periodicidade mensal das correções, o réu teria proposto ação de consignação em pagamento ou declaratória de nulidade dessa cláusula contratual, providência que não adotou, o que comprova estarmos diante de inadimplência pura e simples, por suas dificuldades financeiras.

Indo adiante, tem o réu o direito de pedir a rescisão do contrato, como fez em ação reconvencional. Não se lhe pode exigir a manutenção de um vínculo contratual que não tem condições de suportar. Isso, independentemente da irrevogabilidade e irretratabilidade da avença.

A C. 2ª Seção do STJ admite, com efeito, a rescisão do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EREsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, por maioria, DJU de 09.12.2002).

Como haverá a rescisão do contrato, perde a ação de cobrança seu objeto, com a observação de que, em atenção ao princípio da causalidade, os encargos sucumbenciais a ela pertinentes são atribuídos ao réu, vez que, com o inadimplemento, deu causa a essa ação.

A autora deverá restituir ao autor tudo o quanto este pagou do preço, com dedução voltada a recompensar a autora pelas despesas que teve com o contrato. Tal dedução não haverá de corresponder à multa prevista na Cláusula 3.4.1 (fls. 34 e 103), vez que esta, embora de 10%, incide "sobre o saldo devedor", o que potencialmente, no caso concreto, gera valor excessivo e desproporcional.

Haverá de ser fixado o valor correspondente a 25% do que foi pago.

Nesse sentido: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. RESCISÃO


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL A SER RETIDO PELO PROMITENTE VENDEDOR. I- É abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor. II- Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, é permitida a retenção de 25% do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de ressarcimento com as despesas administrativas do contrato. Agravo improvido. (AgRg nos EDcl no Ag 664.744/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2008, DJe 11/09/2008)

Também poderá a autora-reconvinda reter os valores correspondentes ao tributos municipais atrasados e não-pagos pelo réu na vigência dos contratos, e que a autora tenha desembolsado.

Julgo prejudicada a ação originária e parcialmente procedente a ação reconvenicional para (a) rescindir o contrato celebrado entre as partes (b) retornando o imóvel à posse e propriedade plenas da autora (c) condenando a autora a restituir ao réu 75% do que foi por este desembolsado a título de entrada/sinal e a título de prestações mensais, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde cada desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde quando a autora foi intimada a contestar a reconvenção (d) deduzidos os valores correspondentes a tributos municipais sobre os imóveis com fato gerador que ocorra até o trânsito em julgado da decisão final, que não tenham sido ou não sejam pagos pelo réu, e que tenham sido comprovadamente pagos pela autora, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde cada desembolso.

Tendo em vista o princípio da causalidade, com sua inadimplência o réu deu causa à propositura da ação originária, por isso, nos termos do § 10 do art. 85 do CPC-15, condeno-o nas custas e despesas a ela relativas e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Quanto à reconvenção, levando em conta que a autora resistiu à própria pretensão de rescisão e ainda postulou a retenção de montante superior ao que veio a ser efetivamente retido, mas considerando, ainda, que a rescisão tem origem especialmente na incapacidade financeira do réu, sendo portanto a ele imputável, cada parte responderá por 50% das custas e despesas processuais.

Quanto aos honorários da reconvenção, cada parte pagará ao advogado da parte contrária honorários de 10% sobre o valor atualizado do monante atribuído a essa causa.

P.I.

São Carlos, 26 de setembro de 2016.

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