


**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 Físico nº: **0007209-20.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Alcione Reges dos Santos**  
 Requerido: **Marcelo Torreta e outro**

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

O autor Alcione Reges dos Santos propôs a presente ação contra os réus Marcelo Torreta e Silvana Cristina Salvador Torreta, requerendo: a) seja declarada a rescisão do negócio jurídico celebrado entre as partes; b) seja o autor reintegrado na posse do imóvel; c) sejam os réus condenados na retenção de 20% sobre o valor total do contrato; d) sejam os réus condenados ao pagamento pela ocupação do imóvel, no percentual de 1% do valor venal do imóvel, a ser calculado na data da posse do imóvel (1 de junho de 2009) até a desocupação; e) sejam os réus condenados no pagamento da multa contratual de 10% dos valores pagos, conforme previsto na cláusula VI do respectivo contrato; f) a condenação dos réus no pagamento de multa no valor de R\$ 5.000,00, conforme cláusula XI, parágrafo primeiro, do contrato.

Os réus apresentaram reconvenção de folhas 135/139, requerendo a condenação do reconvindo no pagamento da multa contratual pela não exibição dos comprovantes de pagamento e pela falta de entrega de correspondências enviados pelo banco credor.

Os réus, em contestação, requerem a improcedência do pedido, sustentando que, em razão da impossibilidade de transferência do financiamento, em virtude da não comprovação de renda suficiente, pactuaram que, a partir do mês de janeiro de 2011, os réus pagariam uma quantia mensal em favor do autor, no valor de R\$ 412,00, até a quitação daquele financiamento, bem como do consumo de água debitado da conta corrente do autor. Pedem a condenação do autor por litigância de má-fé.



**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**

O reconvindo, em contestação de folhas 264/267, requer a improcedência da reconvenção, repetindo os argumentos postos na inicial.

Réplica de folhas 268/272 à contestação relacionada à ação principal.

Instadas a especificar as provas que pretendiam produzir (folhas 291), os réus manifestaram-se às folhas 293 e o autor às folhas 295.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral, orientando-me pela prova documental carreada aos autos (CPC, artigo 396).

Aduz o autor que os réus inadimpliram ao instrumento particular de cessão e transferência de direitos e compromisso de venda e compra e outras avenças, porque deixaram de promover a transferência do financiamento para seus nomes, conforme previsto na cláusula VII, “parágrafo segundo” (folhas 21). Assim, pretende seja declarado rescindido o contrato e seja reintegrado na posse do imóvel, com a condenação dos réus no pagamento de multas contratuais.

Os réus, por seu turno, sustentam que não foi possível promoverem a transferência porque não conseguiram comprovar renda suficiente para a aprovação do financiamento. Nesse ponto, os réus não cuidaram em instruir os autos com documento que comprove a negativa de financiamento. Todavia, tal documento normalmente não é fornecido pelas instituições bancárias. Inteligência do artigo 335 do Código de Processo Civil.

Assim, não é possível atribuir a culpa pela não transferência do financiamento aos réus, já que, quando da celebração do instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças, era previsível que o banco credor pudesse negar a transferência por qualquer motivo.

**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**

Porém, não pode o autor ser compelido a permanecer com o financiamento do imóvel em seu nome até a quitação do financiamento.

Portanto, a melhor solução é a rescisão do instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças, e, em consequência, a reintegração do autor na posse do imóvel, a fim de reconduzir as partes ao *statu quo ante*.

Todavia, como já dito, não se pode atribuir aos réus o inadimplemento contratual porque a aprovação do financiamento não dependia deles e sim do banco credor, o que era previsível quando da celebração do contrato. Dessa maneira, não procede o pedido de retenção de 20% sobre o valor total do contrato, cabendo ao autor a devolução dos valores por eles pagos, o que deverá ser objeto de apuração em regular liquidação de sentença.

Cabível, todavia, a condenação dos réus pela ocupação do imóvel pelo lapso temporal decorrido entre a data de celebração do contrato até a efetiva desocupação, a ser apurada em regular liquidação de sentença, considerando, para tanto, o percentual de 1% ao mês sobre o valor venal do imóvel, aplicando-se o instituto da compensação, se o caso, a ser apurado em regular liquidação de sentença.

Considerando que não há como se atribuir culpa aos réus, uma vez que o financiamento lhes foi negado pela instituição financeira, não há que se falar em condenação dos réus no pagamento de multa contratual prevista na cláusula VI, nem no pagamento da multa de R\$ 5.000,00, prevista na cláusula XI do contrato.

Também não procede o pedido formulado em reconvenção, na qual pretendem os reconvintes a condenação do reconvindo no pagamento de multa pela não exibição dos comprovantes de pagamento, tendo em vista a resolução do contrato e 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**

reintegração do autor na posse do imóvel. Explico. Com a reintegração do autor na posse do imóvel, quaisquer pendências pelo não pagamento das prestações somente trariam prejuízo ao autor, já que o contrato de financiamento celebrado entre ele e a instituição bancária se encontra em pleno vigor.

Considerando que, após o término da data limite para a transferência do financiamento, os réus passaram a pagar ao autor a quantia mensal de R\$ 412,00 (**confira folhas 177/193**), justa é a restituição aos réus de tais valores, podendo-se aplicar o instituto da compensação, já que os réus foram condenados no pagamento de 1% ao mês pela ocupação do imóvel, o que deverá ser objeto de apuração em regular liquidação de sentença. As despesas de água e luz não poderão ser incluídas na compensação, porque os réus se utilizaram do imóvel durante o período da ocupação e devem arcar com tais despesas.

Os réus pedem, às folhas 170 da contestação, que o autor seja condenado no pagamento por todas as benfeitorias realizadas. Entretanto, os réus não instruíram a contestação com qualquer documento que comprove a realização de quaisquer benfeitorias. De qualquer forma, tal pedido deveria ter sido formulado em reconvenção, o que não ocorreu.

Por fim, não há falar-se em condenação por litigância de má-fé, porquanto não vislumbrei dolo por parte do autor.

Diante do exposto:

i) acolho, em parte, o pedido formulado pelo autor na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes; b) reintegrar o autor na posse do imóvel, deferindo aos réus o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação



**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**

voluntária, sob pena de desocupação forçada; c) condenar os réus no pagamento do percentual de 1% ao mês sobre o valor venal do imóvel, a título de alugueis, fixando como termo inicial a data da assinatura do instrumento particular de cessão e transferência de direitos até a efetiva desocupação, aplicando-se o instituto da compensação, se o caso, o que deverá ser apurado em regular liquidação de sentença; d) condenar o autor a restituir aos réus as quantias por eles efetivamente pagas ao autor, com exceção das despesas de água e energia elétrica, devidamente atualizadas a partir de cada desembolso e acrescidas de juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, aplicando-se o instituto da compensação, se o caso, o que deverá ser apurado em regular liquidação de sentença;

ii) rejeito o pedido formulado em reconvenção, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, aplico o disposto no artigo 21 do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 16 de julho de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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