


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 08 de outubro de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão Judicial I, subscrevo.

**SENTENÇA**

Processo nº: 1009862-71.2017.8.26.0037  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
Requerente: Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.  
Requerido: Dorisvaldo Pereira da Silva e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CLAUDIA HABICE KOCK

Vistos.

Trata-se de **ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos** proposta por **BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **DORISVALDO PEREIRA DA SILVA** e **TANIA MARIA GUSMÃO DA SILVA**, alegando, em síntese, que os requeridos adquiriram o LOTE 45 da QUADRA 04 do Loteamento denominado Jardim Boa Vista II, pelo qual ficou estipulado que pagariam o preço ajustado via parcelamento, sendo pago sinal R\$ 9.029,10 (nove mil e vinte e nove reais e dez centavos) dividido em 10 (dez) parcelas de R\$ 902,91 (novecentos e dois reais e noventa e um centavos) e o restante dividido e financiado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$ 707,68.

Entretanto, encontram-se em atraso desde a parcela vencida em agosto de 2016. Pede rescisão contratual, reintegração na posse e condenação dos réus ao pagamento do equivalente a 0,5% ao mês do valor de venda do imóvel a título de taxa de ocupação.

Os réus foram citados e apresentaram contestação reconhecendo a inadimplência, informando a existência de benfeitorias. Pedem a improcedência (fls. 41/44).

Houve réplica (fls. 60/68).



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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Realizada audiência de conciliação, deferiu-se pedido das partes para suspensão do processo, a fim de viabilizar composição.

Diante da inexistência de acordo, determinou-se a avaliação das benfeitorias existentes no imóvel (fls. 81/82).

Laudo pericial juntado a fls. 97/107 que apurou o valor de R\$15.600,44 para as benfeitorias edificadas (valor de maio de 2018) e, dada vistas às partes, somente a autora requereu esclarecimentos, os quais foram apresentados a fls. 132.

As parte manifestaram-se sobre os esclarecimentos, aduzindo a autora que a obra é clandestina e, portanto, não deverá ser indenizada.

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Os pedidos devem ser julgados parcialmente procedentes.

Incontrovertida a celebração do compromisso de compra e venda do LOTE 45 da QUADRA 04 do Loteamento denominado Jardim Boa Vista II, pelo qual ficou estipulado que pagariam o preço ajustado via parcelamento, sendo pago sinal R\$ 9.029,10 (nove mil e vinte e nove reais e dez centavos) dividido em 10 (dez) parcelas de R\$ 902,91 (novecentos e dois reais e noventa e um centavos) e o restante dividido e financiado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$ 707,68.

Diante do reconhecimento da inadimplência pelos requeridos, plenamente possível a rescisão contratual.

Passa-se à análise das demais questões.

**1. DEVOLUÇÃO DE VALORES**

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo consolidou o entendimento de que a resilição do compromisso de compra e venda é possível, assim como a retenção pelo promitente vendedor de despesas operacionais e eventuais custos com a ocupação da coisa, nos termos da Súmula nº 1.


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Assim sendo, mostra-se razoável a adoção do percentual de 20% do valor desembolsado pelos consumidores a título de retenção pela incorporadora, conforme já decidido por este E. Tribunal em casos semelhantes:

*APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Rescisão por iniciativa dos promitentes compradores. Legitimidade passiva no tocante ao pedido de restituição da comissão de corretagem, conforme teses aprovadas no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nºs 1.551.951/SP e 1.551.968/SP. A Cláusula XVIII é abusiva porque além de prever a retenção de 30% das quantias pagas, ainda enumera várias outras deduções. Retenção que deve ficar restrita a 20% dos valores pagos pelos compromissários compradores. Precedentes da Câmara e do STJ. Aplicação das Súmulas 1 e 2 desta Corte. Obrigação de pagamento da comissão de corretagem transferida aos compradores. Descabimento. Desatendimento ao dever de informação da vendedora. Incidência da tese aprovada no julgamento do REsp Repetitivo nº 1.599.551/SP. Comissão de corretagem que deve ser restituída integralmente. Sentença reformada em parte. Sucumbência integral da ré mantida. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação 1085434-09.2015.8.26.0100; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2018; Data de Registro: 10/04/2018)*

*APELAÇÃO. Declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Preliminar de ilegitimidade passiva, rejeitada. Possibilidade de rescisão do contrato, conforme dispõe as súmulas 1 e 2 deste TJSP. Retenção de 20% em favor das requeridas, do valor pago pelo autor. Quantia que se mostra, no presente caso, suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Termo "a quo" dos juros moratórios sobre o quantum objeto de devolução que deve incidir a partir do trânsito em julgado. Precedentes do STJ e desta Egrégia Corte, inclusive, desta Colenda Câmara. Sentença reformada. Recursos a que se dá parcial provimento (TJSP; Apelação 1001762-12.2016.8.26.0604; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 05/04/2018)*

Frise-se que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, conforme entendimento consolidado pela Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça, que assim determina: "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição".

## 2. TAXA DE OCUPAÇÃO

Outrossim, a taxa de ocupação equivale a perdas e danos em razão da


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

ocupação injusta do imóvel. O prejuízo, na hipótese, decorre do próprio fato de a vendedora ter sido privada do uso do imóvel por longo período, sem receber a devida contraprestação.

Ao julgar caso semelhante, o e. Des. Francisco Loureiro observou que “**a taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes, imaginando que, não fosse o compromisso de compra e venda, o comprador teria que desembolsar recursos para alugar imóvel residencial**” (ED n. 0004279-61.2012.8.26.0405/50002, j. 11.8.2015).

Assim sendo, o adquirente deve responder pelo período de ocupação do imóvel desde a data da imissão na posse até a efetiva desocupação do imóvel a ser apurada em liquidação de sentença. Razoável que a indenização corresponda a 0,5% ao mês sobre o **valor do imóvel previsto no contrato**, a ser corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais da citação. São devidos pelo adquirente os valores não pagos de IPTU e condomínio no período de ocupação. Confira-se:

*A desistência do negócio, por parte do promitente comprador, deu-se após a entrega e uso prolongado do imóvel, circunstância apta a ensejar ressarcimento ao vendedor, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel pela parte inadimplente” (AgRg. no Ag. n. 1.010.279, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 12.5.2009).*

*“Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, em que o promissário-comprador continua a nesse residir após incorrer em mora das parcelas a lhe serem devolvidas, deve ser deduzido em favor do promitente-vendedor valor correspondente à locação do imóvel durante o período entre a mora e a sua reintegração na posse do bem, a ser determinada de acordo com as circunstâncias do caso concreto” (REsp. n. TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo APELAÇÃO nº 0013001-04.2008.8.26.0477 9/11 400.336, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 30.8.2002).*

O percentual de 0,5% revela-se adequado, uma vez que compatível com os parâmetros adotados na hipótese: Ap. n. 0005478-40.2009.8.26.0271, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 17.12.2015, Ap. n. 0005583-22.2013.8.26.0224, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 15.12.2015, Ap. n. 0001007-43.2013.8.26.0302, rel. Des. Mauro Conti Machado, j. 15.12.2015, Ap. n. 9000068-81.2012.8.26.0224, rel. Des. Fábio Podestá, j. 9.12.2015, Ap. n. 0051353-17.2011.8.26.0577, rel. Des. Luis Mario Galbetti, j.


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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

1.10.2015.

A base de cálculo da taxa em questão, deverá incidir sobre o **valor atualizado do contrato**, como já decidido por esse E. Tribunal: “Compra e venda de imóvel. Comprador que alega impossibilidade de cumprir o contrato. Sentença de parcial procedência para declarar o fim da avença, condenando a ré a restituir 90% dos valores pagos. Apelo da requerida. Indenização pela ocupação indevida, todavia, que se mostrava necessária. Utilização do imóvel durante o período do inadimplemento torna cabível condenação em aluguéis. Indenização em 0,5% sobre o valor do contrato. Sentença reformada em parte. Apelo parcialmente provido”. (Ap. n. 0109115-98.2010.8.26.0100, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 21.7.2014).

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Rescisão c.c. Reintegração de posse Inadimplemento confessado Mora incontroversa Compradores que permaneceram durante 74 meses ocupando gratuitamente o imóvel objeto Falta de boa-fé Taxa de ocupação legítima Súm. 1 desta Corte Valores T que compensam o autor Fixação em 0,5% a.m. do valor atualizado, mês a mês, do contrato Precedentes Hipótese em que resta matematicamente possível a perda integral do que foi pago Medida razoável e proporcional Recurso provido” (Ap. n. 0017518-48.2010.8.26.0003, rel. Des. Ferreira da Cruz, j. 19.11.2014).*

*Embora mantido o percentual de 0,5% (meio por cento) a título de taxa de ocupação do bem imóvel, deverá ser alterada a base de cálculo em que incide, para que esta reflita o valor contratado e atualizado do bem imóvel, e não o seu valor venal calculado pela municipalidade. Apuração em liquidação de sentença, admitida a compensação com os valores pagos pelos réus”. (Ap. n. 9134972-36.2009.8.26.0000, rel. Des. Piva Rodrigues, j. 24.6.2014).*

### 3. BENFEITORIAS

No que se refere ao valor das benfeitorias, o valor apurado no laudo pericial deve ser acolhido, pois o perito, que efetuou exame *in loco*, considerou as condições específicas e reais do imóvel, com aplicação de normas técnicas e avaliação comparativa, tudo bem discriminado e fundamentado.

O valor, todavia, deverá corresponder apenas à edificação, descontadas as despesas com regularização.

Qualquer estipulação contratual contrária ao que foi aqui decidido é nula, porque abusiva, nos termos do artigo 53 do CDC, podendo ser reconhecida de ofício.




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

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para:

a) **RESCINDIR** o compromisso de compra e venda de imóvel loteado, celebrado pelas partes; b) **REINTEGRAR** a requerente na respectiva posse; c) declarar a perda, pelos requeridos, de 20% de tudo o que pagaram à requerente. Esta, em consequência, fica obrigada a restituir àqueles, sob pena de infração ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, o remanescente de tudo o que deles recebeu, devidamente atualizado desde os respectivos desembolsos, como condição para a reintegração; d) determinar a indenização pelas benfeitorias realizadas, cumprindo à requerente o pagamento aos requeridos da quantia apurada em perícia quanto à edificação empreendida, abatidos os custos para regularização, devidamente atualizada, também como condição para reintegração, reconhecido o direito de retenção; e) condenar os requeridos a pagar indenização correspondente a 0,5% ao mês do **valor do imóvel previsto no contrato** pelo período de ocupação até desocupação final, mais eventuais parcelas de IPTU em aberto, tudo corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais desde a citação.

Ante a sucumbência recíproca, as despesas processuais serão proporcionalmente distribuídas entre os litigantes, nos termos do art. 86, do Código de Processo Civil.

Em face dos parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, os requeridos pagarão ao advogado da requerente honorários advocatícios fixados em 10% do valor total a ser devolvido, observando-se, contudo, a gratuidade concedida.

A requerente, que também sucumbiu, pagará ao advogado dos requeridos a importância de 10% incidente sobre o total da taxa de ocupação e eventual IPTU em aberto.

Publique-se e intimem-se.

Araraquara, 6 de dezembro de 2018.

**ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**  
Juíza de Direito

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

COMARCA de Araraquara

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**DATA**

Em **6 de dezembro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, \_\_\_\_\_,  
Escrevente, escrevi.