



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001271-56.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Inadimplemento**
 Requerente: **VN Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**
 Requerido: **Comercial S F Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

VN Empreendimento Imobiliário SPE Ltda propôs ação de resolução contratual com pedido de indenização por perdas e danos em face de Comercial SF Ltda.

Informou que em 13/12/2010, por instrumento particular, pretendeu vender um apartamento à ré. Ocorre que do preço total de R\$207.774,00, a requerida somente pagou R\$122.881,41, encontrando-se inadimplente desde maio de 2014.

A ré pagou a última parcela em abril de 2014 e os débitos somados montam R\$33.042,74.

Houve notificação extrajudicial mas a ré deixou transcorrer *in albis* o prazo para purgar a mora. Além disso, propostas foram feitas para acordo amigável, mas a ré demonstrava comportamento protelatório.

Em contestação a requerida afirmou que a inicial é inepta. Quanto ao mérito, disse que o contrato é crivado de cláusulas abusivas, que devem ser extirpadas diante da incidência do CDC. Por fim, narrou que até hoje as chaves não foram disponibilizadas à requerida.

Na réplica, a autora afirmou que a retenção das chaves tem base legal, visto a inadimplência. No mais, sustentou a procedência.

É o relatório.

Decido.

O julgamento está plenamente justificado, seja porque não houve requerimento de provas, seja porque todos os elementos necessários são documentais e já se encontram acostados.

De inépcia não se pode falar. A inicial narrou todos os fatos de forma clara, sendo o que basta.

Não há dúvidas sobre a inadimplência, inclusive confessada em contestação, o que dá direito à autora na retenção das chaves, nos exatos termos do art. 52, da Lei nº 4.591/64.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Além disso, quisesse a parte discutir as cláusulas do contrato, a medida correta seria intentar uma ação, e não tornar-se inadimplente, como fez; a conduta da parte ré fala por si.

Aliás, bastante relevante dizer que mesmo vencedora a sua tese, algum valor nas prestações que reputou de indevidas, deveria ser pago; o interessante é que a requerida se limitou a contestar a ação, nada pagamento, o que evidencia a sua real intenção.

Ainda, a atualização pelo INCC somente pode vigorar enquanto da construção, como de fato ocorreu.

Além disso, não me parece abusiva cláusula que preveja a cobrança de juros compensatórios antes da entrega do imóvel, também como feito, e isso nos termos da jurisprudência do STJ, que alterou anterior entendimento; cito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUROS COMPENSATÓRIOS - COBRANÇA ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO - IMPROVIMENTO. 1.- A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n.º 670.117/PB, concluiu que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (EResp 670117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)." 2.- Agravo Regimental improvido.

Assim, a autora cumpriu com as suas obrigações, o mesmo não sendo feito pela requerida, situação que impõe uma única decisão ao feito.

Julgo parcialmente procedentes os pedidos:

- 1) para declarar rescindido o contrato objeto deste feito;
- 2) para condenar a requerida na multa estipulada no item 4.12 do contrato, calculada nos moldes do item 4.11 "a, b e c" (fls. 31/32), com juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação;
- 3) se porventura tiver ocorrido a ocupação da unidade, o requerido terá o prazo de 15 dias contados da intimação da presente sentença para a desocupação, sob pena de multa diária de R\$200,00.

Ainda, como não se pode tolerar enriquecimento indevido, os autores devem devolver ao requerido o valor já pago pela unidade, corrigido nos moldes da cláusula 4.11, podendo descontar do valor, a multa ora definida.

O valor deve ser devolvido em uma única parcela, visto que já está incorporado, em sua totalidade, ao patrimônio da autora, nos termos da Súmula nº 2, do TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O requerido pagará as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da condenação.

PRIC

São Carlos, 02 de julho de 2015.

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