



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000782-19.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **ERIKA GONÇALVES BUENO**
 Requerido: **Clovis Alberto Giro**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ERIKA GONÇALVES BUENO, qualificada na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de Clovis Alberto Giro, também qualificado, alegando que na condição de proprietária do imóvel composto da casa nº 131 do Condomínio Moradas São Carlos, Modulo II, Avenida Otto Werner Rosel nº 1455, São Carlos, financiado pela *Caixa Econômica Federal* em nome dela, autora, vendeu referido bem, em 18 de março 2013, ao réu *Clovis*, pelo preço de R\$ 50.000,00 mediante pagamento de uma entrada de R\$ 10.000,00 em dinheiro no ato da assinatura do contrato, um cheque no valor de R\$ 10.000,00 e pela dação em pagamento do veículo *Chrysler*, obrigando-se o réu ao pagamento das demais parcelas do financiamento junto à *CEF*, bem como pela transferência, no prazo certo de 12 meses contados da venda, do contrato em questão junto à mesma *CEF*, condições mediante as quais foi imediatamente imitado na posse do imóvel, salientando que o réu não teria ainda realizado dita transferência de titularidade do financiamento, de modo a descumprir a avença, além de manter as contas de consumo de energia elétrica em nome dela, autora, e porque o réu ainda estaria deixando de realizar o pagamento das parcelas do financiamento, ela, autora, estaria recebendo ligações de cobrança da casa bancária e também da CPFL, atento a que as contas de consumo de energia de março de 2013 até a presente data não estejam sendo pagas pelo réu, que totaliza débito de R\$ 817,60 em nome dela, autora, que já contaria protesto em seu nome por falta de pagamento junto à CPFL, havendo ainda falta de pagamento do IPTU do imóvel desde a sua posse pelo réu, em março de 2013, motivando inclusão do nome dela, autora, junto ao cadastro de Dívida Ativa, reclamando mais falta de pagamento das despesas de condomínio do imóvel desde agosto de 2014, motivando ligações de cobrança do saldo em aberto de R\$ 563,37, concluindo, à vista dessas infrações ao contrato firmado, tenha havido rescisão do contrato de pleno direito, fazendo-se necessária a desocupação do imóvel, até porque ela, autora, encontra-se residindo em casa alugada, privada do exercício da posse legítima do próprio imóvel em razão do esbulho possessório perpetrado pelo réu, à vista do que requereu sua reintegração na posse do imóvel e que seja ao final declarado rescindido o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, tornar definitiva a reintegração, condenando-se ainda o réu ao pagamento de indenização pelo tempo de permanência no imóvel desde sua constituição em mora, aplicando-se multa de 2% (dois por cento) do valor atualizado do contrato para composição das perdas e danos, além de condenar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

réu ao pagamento da multa contratual de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do contrato, conforme clausula Quinta.

O réu contestou o pedido sustentando, em preliminar, falta de interesse de agir da autora porquanto tenha sido ela quem impediu a ele, réu, o acesso ao pagamento dos boletos bancários relativos ao financiamento da *Caixa Econômica Federal*, retendo-os consigo indevidamente, criando assim dificuldades para se formalizar a transferência do financiamento para o nome dele, adquirente, aduzindo tenha a autora passado a fazer “*chantagem*” ao exigir lhe fosse entregue pelo menos mais R\$ 10.000,00 sob pena de criar embaraço para a transferência do imóvel, destacando que as despesas de IPTU e condomínio também teriam sido objeto de retenção dos respectivos boletos, ocasionando a, não havendo se falar, portanto, em inadimplemento por sua culpa, e porque o imóvel está alugado ao Sr. *Wagner Aparecido Zago*, cumpria a este o pagamento das despesas assessorias como consumo de água, luz, condomínio e IPTU, sem embargo do que, sustenta, esses débitos não podem servir a comprometer a essência do negócio compra e venda por se tratar de despesa de inquilino inadimplente, aduzindo já esteja tomando as medidas judiciais necessárias para a regularização dessas questões, concluindo pela improcedência da ação com a manutenção do contrato de compra e venda, reclamando ainda autorização para consignação nestes autos do pagamento das prestações do contrato de financiamento.

A autora replicou sustentando que a alegação de que reteve os boletos de pagamento das parcelas seria insubsistente, uma vez que poderiam ser obtidos através da *internet* ou diretamente junto à *CEF*, negando tenha, em tempo algum, retido qualquer boleto, destacando ainda que não obstante as afirmações do réu sobre o pagamento das despesas pelo uso do imóvel, é o nome dela, autora, que se encontra negativado junto ao mercado de crédito, submetendo-a a vexames perante a sociedade, reafirmando, assim, os pedidos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

Segundo o réu, os boletos de pagamento do financiamento estariam sendo retidos pela autora que, de sua parte, destacou que a remessa é feita pela Caixa Econômica Federal para o endereço do próprio imóvel e, de fato, os documentos acostados às fls. 19 e 20 demonstram que o recibo tem como destinatário o imóvel da Avenida Otto Werner Rosel, Morada São Carlos, que é exatamente aquele indicado na cláusula primeira do contrato firmado entre as partes (vide fls. 14).

E do mesmo modo os carnês de IPTU.

No que diz respeito as contas de consumo de energia elétrica e das despesas de condomínio, o fato de que o imóvel esteja locado a terceiro não exonera nem exime o réu da obrigação que assumiu a partir da cláusula 7ª do contrato, pois na medida em que mantém essas contas em nome da vendedora, evidente o prejuízo resultante do não pagamento, gerando incômodos e aborrecimentos, senão efetivos danos, por ato negligente que só a ele, réu, pode ser imputado.

Na medida em que o réu não nega o não pagamento das prestações e admite não ter prova alguma de que buscou, de algum modo, transferir o financiamento do imóvel junto a Caixa Econômica Federal para o seu nome, a propósito da petição de fls. 75/76, de rigor concluir-se pelo descumprimento do contrato e, em consequência, pela conveniência de sua rescisão, nos termos do pedido da autora.

Rescindido o contrato, a causa da posse do réu desaparece, passando daí por diante a configurar esbulho possessório sua permanência sobre a coisa, de modo que a consequente reintegração da autora na posse é medida de rigor, sujeita, entretanto, a observar o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

direito de retenção pelo réu até que ajustadas as compensações, haja vista tenha a autora recebido conforme confessa na inicial, a importância de R\$10.000,00 em dinheiro, além de outros R\$10.000,00 em cheque que deveria ser compensado em 18/04/2013 e, ainda, o veículo Chrysler 300 M pelo valor equivalente a R\$30.000,00, totalizando R\$50.000,00, conforme descrito nos itens 1, 2 e 3 da cláusula 3ª do contrato (fls. 14).

Sendo evidente a culpa do réu, inadimplente que se acha, pela rescisão do negócio, procede a pretensão da autora em ver aplicada a cláusula penal representada pela multa de 20% do valor do contrato, que no caso deve ser tomado pelos R\$50.000,00 a que se refere a cláusula terceira, pois não há outro valor atribuído ao negócio.

Também procede a pretensão da autora de que ao réu seja imposta a obrigação de indenizá-la pelo tempo de ocupação do imóvel, pois o contrário equivaleria a premiar o réu pela sua inadimplência, restituindo-lhe os valores que pagou com o desconto de meros 20%, como acima estipulado.

Essa indenização, entretanto, não pode implicar em enriquecimento de nenhuma das partes, de modo que a pretensão de que seja observado o percentual de 2% ao mês acaba se afigurando elevada frente a praxe observada para a hipótese, que é de fixação do equivalente a 0,5% por mês, conforme precedente: *"Contrato – Compromisso de compra e venda - Rescisão – Retenção de 30% sobre os valores pagos pelas rés determinada – Percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel para fim de indenizar os autores pelo período de indisponibilidade do imóvel que é condizente com o que se pratica no mercado de locação imobiliária"* (Ap. nº 0022996-93.2011 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP – 25/08/2015).

Portanto, cumprirá a autora liquidar os valores que deve restituir ao réu, consistente nos R\$50.000,00 acrescidos de correção monetária pelo INPC desde a data dos respectivos recebimentos, para desse valor deduzir a multa penal de 20% e também os valores que vierem a ser apurados à base de 0,5% ao mês calculado sobre o valor venal do imóvel, de acordo com a estimativa lançada pelo poder público para cada ano civil, conforme venha a ser comprovado pela respectiva certidão, valores esses que também deverão sofrer correção monetária pelo INPC a contar de cada vencimento mensal desde a assunção da posse, e, ainda, juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

A multa de 2% do valor do contrato não pode ser cumulada com a cláusula penal de 20%.

O réu sucumbe praticamente na integralidade do pedido devendo por isso arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que dou POR RESCINDIDO o contrato de compra e venda de imóvel com reserva de domínio entre pessoas físicas firmado entre a autora ERIKA GONÇALVES BUENO e o réu Clovis Alberto Giro, tendo por objeto a casa nº 131 do Condomínio Moradas São Carlos II, localizado na Avenida Otto Werner Rosel, nº 01455, São Carlos, firmado em 18/03/2013, e reintegro a autora na posse desse imóvel, assegurado ao réu o direito de retenção até que liquidados os seus direitos referentes ao pagamento de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) feito em favor da autora conforme cláusula terceira do contrato ora rescindido, de cujo valor, devidamente acrescido de correção monetária pelo INPC, poderá a autora deduzir a multa penal de 20%; condeno o réu Clovis Alberto Giro a pagar a autora ERIKA GONÇALVES BUENO indenização pela ocupação do imóvel no valor equivalente a 0,5% ao mês calculado sobre o valor venal do imóvel, de acordo com a estimativa lançada pelo poder público para cada ano civil, conforme venha a ser comprovado pela respectiva certidão, valores esses que também deverão sofrer correção monetária pelo INPC a contar de cada vencimento mensal desde a assunção da posse, e,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ainda, juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, de cujo saldo poderá ser compensado os valores que a autora deve restituir ao réu, conforme acima fixado; e condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 01 de setembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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