



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010916-38.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **S2m Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Requerido: **Devanir Luciano**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos etc.

**S2M EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** promove ação ordinária para rescisão contratual combinada com reintegração de posse contra **DEVANIR LUCIANO**, todos qualificados nos autos, e expõe que: a) celebrou com o requerido contrato de compromisso de venda e compra do imóvel identificado como lote nº 28 B da quadra 40 do loteamento “Parque Residencial São Paulo”, desta cidade; b) o adquirente infringiu cláusula contratual, vez que está em mora no pagamento das prestações do financiamento e dos impostos incidentes sobre o imóvel, tanto que foi notificado judicialmente para pagamento, sem resposta, daí o fundamento para a rescisão do contrato e a sua reintegração na posse da coisa; c) as arras devem ser retidas e as cargas tributárias e administrativas devem ser descontadas das parcelas do financiamento. Neste sentido, requer a procedência da ação e a condenação do réu nos ônus da sucumbência. Instrui a inicial com documentos.

Citado, o requerido deixou fluir *in albis* o prazo para resposta, sobrevivendo requerimento para decretação da revelia e procedência da ação pela autora.

É, em síntese, o relatório.

**DECIDO.**

1. A lide comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, incisos I e II do Código de Processo Civil.

2. Ausente a resposta, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (artigo 344 do Código de Processo Civil).



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

3. Reputo incontroversos, portanto, os fatos atinentes à celebração do contrato de compra e venda de lote urbano entre as partes e ao inadimplemento do adquirente quanto ao pagamento parcelado do preço, mesmo após constituído em mora por notificação judicial, donde existir justa causa à rescisão da avença e à reintegração da vendedora na posse do imóvel transacionado.

Ainda que se entenda o contrário e independentemente de se considerar a aplicação à espécie do disposto na Lei 8.078/80, é inegável que repugna ao direito a pretensão de perda das prestações pagas pelo comprador - mormente por se cuidar de contrato de adesão -, na medida em que propicia à vendedora enriquecimento sem causa.

Afinal, se de um lado é certo que os contratos são regidos pelo princípio da obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*), como corolário lógico do princípio da autonomia da vontade, de outro, configura abominável injustiça reconhecer indevida a devolução das parcelas pagas por favorecer o contratante mais poderoso em detrimento do adquirente (sabidamente o contratante mais fraco), pois além de embolsar o que recebeu, a vendedora desde a rescisão do compromisso passa a ter a possibilidade de renegociar o bem, inclusive por preço superior ao que originariamente contratou.

Significa dizer que se de um lado é indisputável a rescisão do contrato em razão do inadimplemento, de outro, a devolução do que o comprador pagou é providência que a autora não pode se furtar de cumprir, sob pena de quebra do contrato e enriquecimento sem causa, para o que, aliás, é desnecessária sequer a reconvenção (JTJ/Lex, 152/29).

Como devolver tudo seria impor pesado ônus à promitente/vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito do promissário/comprador, é justo que a devolução corresponda a 80% (oitenta por cento) do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413 do Código Civil vigente (artigo 924 do CC de 1916), considerando-se que o desconto de 20% se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da infração contratual cometida pelo requerido. Ressalto que os abatimentos pretendidos pela autora não merecem prosperar, sobretudo aqueles atinentes às despesas tributárias e administrativas, quer porque não se presumem, quer porque os dispêndios não foram provados.

Tal devolução se aplica, inclusive, ao sinal, mormente porque as arras penitenciais dependem de previsão contratual expressa, o que não ocorre no caso concreto.

Este o entendimento firmado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça: *Pactuada a venda de imóvel com o pagamento de arras confirmatórias como sinal - que têm a função apenas de assegurar o negócio jurídico -, com o seu desfazimento, a restituição das arras é de rigor, sob pena de se criar vantagem exagerada em favor do vendedor.* (STJ, REsp 907856/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti 3ª Turma, j. 19/06/2008).

As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311).



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**3ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**

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

Ao percentual (80%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 1% ao mês, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** esta ação e o faço para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelas partes e, via de consequência, reintegrar a autora na posse do imóvel indicado na inicial.

Condeno a autora a restituir ao requerido - quando reclamar - o equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor que resulta da soma das prestações pagas (sinal + parcelas do preço), de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde cada desembolso pelos índices da tabela DEPRE e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Deste percentual, abaterá a autora 1% ao mês, até o limite de 80%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente.

Como a autora decaiu de pequena parte do seu pedido, condeno o réu no pagamento das custas do processo e dos honorários advocatícios do patrono adverso, que ora arbitro em R\$ 1.000,00 (artigo 85, § 2º, I, II, III e IV, e § 8º do CPC).

P.I.

Araraquara, 12 de dezembro de 2018.

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