



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: **1001818-96.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Empreendimentos Imobiliários Damha - São Carlos I - Spe Ltda**
 Requerido: **Vztech - Importação, Exportação e Desenvolvimento de Tecnologia Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA, qualificado na inicial, ajuizou AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c REINTEGRAÇÃO DE POSSE, em face de VZTECH – IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE TECNOLOGIA LTDA, também qualificada, alegando ser legítimo proprietário do terreno descrito sob a matrícula nº 123.153 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, tendo implantado em regime de condomínio o empreendimento denominado *Condomínio Parque ECO - Tecnológico Damha II São Carlos*, situado nesta cidade, na rodovia SP-318 (São Carlos/ Ribeirão Preto) Km 234, São Carlos, e conforme instrumento particular de compra e venda nº 78/2013, o requerido adquiriu a unidade autônoma nº 29, setor 03 localizada sob o referido empreendimento, pelo valor de R\$ 463.860,00, o qual se deu parcelado, sendo R\$ 50.000,00 por meio de cheque que seria apresentado em 26/12/2013 a título de entrada, e R\$ 413.860,00 seriam parcelados em 72 vezes de R\$ 5.748,05, com o primeiro vencimento para 15/01/2014 e último para 15/11/2019, com reajustes e atualização monetária conforme pré estabelecido no contrato, ocorre que até a propositura da ação o réu realizou apenas o pagamento da entrada e das parcelas vencidas em 15/01/2014 a 15/02/2014, restando-se ainda 70 parcelas a serem pagas, do que foi devidamente notificado em mora, portanto, requer a rescisão contratual, tendo em vista a inadimplência do réu, a reintegração de posse do imóvel, a condenação do réu em multa de 10% sob o valor do débito, bem como na perda do sinal dado, ainda nas perdas e danos e custas e honorários de sucumbência em 20% do valor da causa, por fim, requer que em caso de devolução dos valores pagos pelo requerido, que seja reconhecido o direito de retenção de 30%.

O requerido foi citado por edital, dando-se vista ao curador especial que contestou o feito por negativa geral.

O autor manifestou-se reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

De fato, a negativa geral apresentada pelo Curador Especial não tem 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

condão de afastar a pretensão do autor, a prova da contratação está nas fls. 31/58 e a mora está caracterizada pela notificação em fls. 59/60.

Entretanto, tendo em vista os pedidos da autora ante o contrato firmado é de rigor a procedência da ação, porém com as seguintes ressalvas.

Cumpra-se assentar que o contrato já dispõe expressamente sobre a penalidade em caso de inadimplência do comprador, aplicando-se a multa de 10% do valor do negócio, devidamente atualizado monetariamente, tendo a presente multa a finalidade de compensar dos valores gastos e ainda pela indisponibilidade do imóvel.

Além de a autora sequer ter apresentado fundamentação ao seu pedido abstrato de perdas e danos, tal pedido é inconsistente, pois, a referida multa tem nítida natureza compensatória o que não permite a condenação cumulada com perdas e danos, conforme: *"A cláusula penal compensatória funciona a um só tempo como punição pelo descumprimento e como compensação previamente fixada pelos próprios contratantes pelas perdas e danos decorrentes desse mesmo inadimplemento. (REsp 1335617/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2014, DJe 22/04/2014).*

Do mesmo modo improcedente o pedido de retenção das arras, tendo em vista que não houve estipulação de arras penitenciais, haja vista a multa já estipulada acima, e ainda, *"nos termos da jurisprudência desta Corte, não é possível a retenção das arras confirmatórias. Tem aplicação, na espécie, a Súmula nº 83 do STJ. Ademais, firmando a Corte local que o contrato somente previa arras confirmatórias e não as penitenciais, o exame da pretensão recursal esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. 6. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1495240/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 31/08/2016).*

Ressalta-se que ainda há discussão sobre a caracterização deste valor dado como arras ou apenas como de parcela do pagamento, conforme *"O Tribunal de origem, ao reformar a sentença para determinar a devolução da parcela paga pelo réu, interpretou a cláusula contratual para afirmar que não se tratava de arras o valor pago, mas de primeira parcela do contrato de promessa de compra e venda do bem imóvel. Rever tal entendimento encontra óbice na Súmula nº 5/STJ. (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).*

Ainda, quanto a retenção de 30% requerida ao final pela autora, registra-se que a autora novamente sequer apresentou motivação ao valor requerido como retenção, apresentando de forma abstrata, ao final, e não especificando os prejuízos a mais que motivassem tal retenção além da multa estipulada em contrato.

Além disso, conforme se verifica, o valor da cláusula penal, de 10% do valor do negócio, acaba por ser quase que equivalente aos valores pagos pelo requerido, os quais se apresentam como justos pela rescisão, tendo em vista que a autora poderá vender novamente o imóvel. Quaisquer valores a mais resultariam em enriquecimento sem causa por parte da autora.

Por fim, vale ressaltar entendimento do Superior Tribunal de Justiça: *"a jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte. (REsp 1335617/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2014, DJe 22/04/2014)*



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

Como a parte a autora sucumbe de parte mínima, o réu deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados equitativamente ao tempo pra resolução da demanda em 15% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato de compromisso de compra e venda firmado pela autora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA com o réu VZTECH – IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE TECNOLOGIA LTDA, tendo por objeto *unidade autônoma nº 29, setor 03, Condomínio Parque ECO - Tecnológico Damha II São Carlos*, situado nesta cidade, na rodovia SP-318 (São Carlos/ Ribeirão Preto) Km 234 e REINTEGRO a autora EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS I – SPE LTDA na posse do bem; garantido ao réu o direito de retenção até que restituídos a ele todos os valores pagos, devidamente atualizados pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, admitindo-se à autora possa reter e realizar a compensação sobre esses valores, já devidamente atualizados, do percentual da cláusula penal estipulada em contrato e devida pelo réu à autora pela rescisão contratual, no importe de 10% do valor do negócio, atualizado, valores a serem apurados em regular liquidação de sentença por cálculos; e CONDENO os réus ao pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor das condenações, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 03 de julho de 2017.

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