

**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 29/08/2018 17:20:07, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Coordenador, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1000855-21.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Wagner Vicente Boturi e outro**
 Requerido: **Altos do Piemonte Empreendimentos Ltda.**

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

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro** proposta por **Wagner Vicente Boturi e outro** em face de **Altos do Piemonte Empreendimentos Ltda.**, alegando, resumidamente, que firmou instrumento particular de compra e venda de lote de terreno com a ré, tendo por objeto o Lote 53 da Quadra 4, do loteamento Residencial Campos de Piemonte, mediante o pagamento de sinal mais 148 parcelas.

Efetuiu o pagamento de 24 prestações, porém, em razão das dificuldades financeiras que enfrenta, não tem interesse na manutenção do contrato. Além da devolução de parte dos valores pagos, deve ser ressarcido pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Pediu a procedência.

Devidamente citada (fls. 89), a ré não apresentou contestação, deixando o prazo transcorrer "in albis" (fls. 90).

O feito foi saneado, determinando-se a realização de perícia técnica (fls. 92/93).

Com a juntada do laudo (fls. 106/118), somente o autor se manifestou (fls. 122/123).



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

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A ação deve ser julgada procedente.

Incontroverso que o autor celebrou com a requerida um instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo como objeto a aquisição da unidade autônoma descrita na inicial (fls. 15/20), por R\$ 90.407,17 para pagamento em 142 prestações mensais e sucessivas.

O autor alega que, devido a dificuldades financeiras, não deseja manter o negócio, postulando, assim, a rescisão do pacto, com a consequente devolução de 90% dos valores pagos.

Plenamente possível a rescisão contratual pelo comprador.

Passa-se a 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.

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

CONTRATO - Compra e venda de lotes de terrenos -Resolução - Desistência do negócio por parte do compromissário comprador - Retenção parcial dos valores desembolsados para pagamento do preço - Súmulas 1 e 3, do TJSP, e 543, do STJ - Parcela de retenção de 20% que, no caso, revela-se razoável Juros de mora - Termo inicial - Trânsito em julgado do Acórdão - Resolução por iniciativa do autor Apelação provida em parte, desprovido o recurso adesivo. Apelação nº 1060523-23.2016.8.26.0576, Rel. Luiz Antonio de Godoy, j. 3.7.2018.

Frise-se que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, conforme entendimento consolidado pela



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

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

No que toca à taxa de ocupação, de rigor sua incidência, pois inconteste que o autor deixou de honrar os pagamentos pactuados, conforme por ele proprio admitido na petição inicial.

Como bem ressaltado pelo eminente Des. Oscarlino Moeller, no julgamento da apelação nº 290.121.4/9: “Ademais, a fruição do bem durante o período de inadimplência não engloba o ressarcimento pelos custos específicos da rescisão, representando nitidamente lucros cessantes a serem indenizados, pelo que necessário admitir a cobrança de taxa de ocupação mensal”.

Não se cuida de penalização à adquirente, mas de forma de compor equitativamente os prejuízos dos litigantes. Não fosse assim, o retorno das partes ao estado anterior, efeito natural da resolução, seria incompleto. Isso porque os adquirentes ocupariam a título gratuito imóvel alheio, auferindo benefício patrimonial indevido.

Desse modo, o índice de 0,5% sobre o valor do imóvel, com termo inicial na data do inadimplemento e termo final na data da efetiva devolução do imóvel à vendedora, se mostra razoável para remunerar a demandante pelo período de inadimplência

3. BENFEITORIAS

No que se refere ao valor das benfeitorias, o montante 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.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para: a)



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

rescindir o compromisso de compra e venda de imóvel loteado, celebrado pelas partes; b) declarar a perda, pelo autor, de 20% de tudo o que pagou à ré. A requerida, em consequência, fica obrigada a restituir ao autor, sob pena de infração ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, o remanescente de tudo o que desembolsou, devidamente atualizado desde os respectivos desembolsos, como condição para a reintegração; c) determinar a indenização pelas benfeitorias realizadas, cumprindo à ré o pagamento ao autor da quantia apurada em perícia quanto à edificação empreendida, abatidos os custos para regularização, devidamente atualizada a partir do trabalho pericial.

Condeno o autor a pagar indenização correspondente a 0,5% ao mês do valor do contrato pelo período de ocupação sem pagamento até a devolução do imóvel, 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, a ré pagará ao advogado do autor honorários advocatícios fixados em 10% do valor total a ser devolvido.

Deixo de condenar o autor ao pagamento de honorários em razão da revelia da ré.

Publique-se e intemem-se.

Araraquara, 14 de setembro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em 14 de setembro de 2018, recebi estes autos em cartório. Nada mais. Eu, _____, Coordenador, subscrevo.

1000855-21.2018.8.26.0037 - lauda 4