

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010879-78.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Congorsa Empreendimentos Sa**
 Requerido: **Fernanda Holmo Villela Miranda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Congorsa Empreendimentos S/A ajuizou ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse contra **Fernanda Holmo Villela Miranda e Samuel da Costa Miranda Filho** alegando, em síntese, que os réus celebraram contrato de promessa de venda e compra em relação às unidades imobiliárias nº 508 e 509, dos Conjuntos Comerciais Tríade, Torre 01, localizados no Passeio dos Flamboyants, nº 60, Parque Faber Castell I, nesta cidade de São Carlos/SP, tendo deixado de efetuar o pagamento das respectivas parcelas avençadas. Por isso, foram notificados extrajudicialmente, mas mesmo assim não adimpliram o preço total do negócio. Em razão disso, ajuizou a presente demanda, a fim de que seja declarada a rescisão dos contratos, com a devolução proporcional das parcelas pagas, descontadas as despesas e a taxa de ocupação, nos termos do quanto previsto nos instrumentos contratuais, com a consequente reintegração na posse. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Apontaram a nulidade das cláusulas dos contratos por ele celebrados, na medida em que penalizam de forma indevida os consumidores, pois permitem uma retenção de até 85% das prestações pagas, o que deve ser declarada judicialmente. Ainda, alegaram ter realizado benfeitorias nos imóveis, que hoje superam o valor de R\$ 30.000,00 e que devem ser indenizadas pela autora, Além disso, questionaram a aplicação dos juros no valor do débito apontado pela autora, pugnando pela improcedência do pedido.

A autora apresentou réplica.

O processo foi suspenso, com a finalidade de viabilizar autocomposição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sinalizada pelas partes, fato que não se concretizou, sendo elas instadas a especificar eventuais provas que desejavam produzir.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados permitem o pronto desate da controvérsia.

O pedido procede em parte.

No que diz respeito aos contratos de compra e venda de imóveis mediante pagamento em prestações, são nulas as cláusulas que determinam a retenção integral das prestações pagas, conforme artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor.

Note-se, ao ensejo, que os contratos objeto desta causa não apresentam nenhuma cláusula nesse sentido. Ao contrário, estabelecem a retenção proporcional das parcelas pagas de acordo o percentual adimplido em comparação com o preço integral do negócio (cláusula 12ª, paragrafo terceiro – fls. 44 e 63), inexistindo abusividade a ser declarada conforme postulado pelos réus.

Veja-se que o estabelecimento de um percentual de restituição em comparação com o montante efetivamente pago pelos adquirentes guarda correlação com as finalidades do negócio e com a posição contratual de ambas as partes. Aquele que pagou um valor maior, terá direito a uma restituição proporcional ao benefício gerado à parte contrária, preservando o sinalagma.

A retenção de parte do preço visa manter o equilíbrio econômico da avença, prestigiando a boa-fé contratual. Não se pode desconhecer que em empreendimentos imobiliários, o promitente vendedor investe quantias significativas, a fim de entregar um produto de qualidade a seus consumidores. É inegável que em caso de inadimplemento destes, o empreendedor se veja frustrado nas expectativas do negócio, surgindo a necessidade de que recorra novamente ao mercado para, após retomada a posse do bem, inseri-lo em nova negociação, com novos investimentos.

Nesse sentido, assim já se decidiu: *PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Extinção do contrato - Comprador inadimplente - A orientação que terminou*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, restando a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato - Essa quantia a ficar retida varia de caso para caso; ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador - Precedente - Recurso conhecido e provido em parte. (REsp 476.775/MG, Relator o Ministro **Ruy Rosado de Aguiar**, 4ª T., STJ, julgado em 04/08/2003).*

No caso concreto, a autora afirmou que os réus adquiriram duas unidades imobiliárias por meio dos contratos de nº 116895 e 116911. Em relação ao primeiro, efetuaram o pagamento no valor de R\$ 77.603,93 (extrato de fl. 71) e, no tocante ao segundo, adimpliram R\$ 85.804,77. Ambos os contratos tinham por preço total R\$ 140.098,88 (fls. 33 e 52).

Então, é forçoso concluir que em relação a ambas ele adimpliram mais de 50% (cinquenta por cento) do valor integral do bem e por isso fazem jus à restituição equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas, nos exatos termos da cláusula 12ª, parágrafo terceiro, letra "d", de ambos os contratos. O valor dado como pago foi indicado pela própria autora na petição inicial e por isso nada justifica a restituição de apenas 15% (quinze) por cento das parcelas efetivamente pagas, porque os contratos preveem de forma diversa.

O percentual de restituição está adequada às particularidades do caso concreto, pois os contratos foram celebrados em setembro de 2010 e os últimos pagamentos foram efetuados pelos autores nos meses de maio e novembro de 2014. Ou seja, há quase três anos eles ocupam os imóveis sem realizar o pagamento da contraprestação devida, fator que deve ser levado em conta para conferir validade ao


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quanto pactuado entre a vendedora e os compradores.

A restituição devida aos autores dar-se-á de forma integral e de uma só vez. Confira-se, no particular, a súmula 2 do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *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.*

Além disso, do valor a ser restituído deverá ser abatida a taxa de ocupação prevista nos contratos e as demais despesas mencionadas na cláusula 12ª, parágrafo quarto, dos contratos (fls. 44/45 e 63/64), pois decorrentes da posse e uso exclusivo dos imóveis por parte dos réus, sob pena de seu enriquecimento sem causa, pois é incontroverso que eles se utilizaram do bem, mesmo inadimplentes com suas obrigações contratuais e devam arcar com os custos daí inerentes.

Os réus não apresentaram reconvenção, apesar de mencionar a realização de benfeitorias nos imóveis objeto dos contratos. É caso ainda de se consignar que a contestação não trouxe nenhum documento que amparasse a pretensão de indenização das supostas benfeitorias, tratando-se de alegações sem respaldo nas provas produzidas, o que impede qualquer deliberação judicial neste sentido.

A reintegração de posse postulada pela autora deve ser deferida, pois o inadimplemento por parte dos réus é incontroverso e, além disso, a autora postulou pela autorização para depósito da caução devida, no valor total das parcelas pagas pelos réus (R\$ 163.408,70), a fim de evitar qualquer prejuízo, até porque eles terão direito à restituição de um valor abaixo desse, após deduzidas as despesas já indicadas e o percentual aplicável.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para: a) declarar a resolução dos contratos celebrados entre as partes, por culpa dos réus, e determinar a restituição a eles do valor equivalente a 25% (vinte e cinco) por cento do total das prestações pagas, com correção monetária, a contar de cada desembolso, pelo índice IGP/FGV e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, autorizado o abatimento da taxa de ocupação e despesas mencionadas na cláusula 12ª, parágrafo quarto de cada contrato; b) determinar a reintegração da autora na posse dos imóveis**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

objeto dos contratos celebrados, observando-se que a expedição do mandado ficará condicionada à prestação de caução, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Desde que prestada a caução, fixada no *quantum* postulado pela autora (R\$ 163.408,70), expeça-se mandado para reintegração de posse, observando-se que o valor efetivo da restituição devida, após abatidas as despesas autorizadas, será apurado em liquidação de sentença.

Diante da sucumbência recíproca, os réu arcarão com dois terços das despesas processuais, sendo o remanescente devido pela autora. Considerando que os honorários são direito do advogado, sendo vedada a compensação, como dispõe o artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus a pagar honorários em favor do advogado da autora no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa e condeno a autora a pagar honorários ao advogado dos réus no valor equivalente 15% (quinze por cento) do valor a ser restituído, observando-se o proveito econômico obtido pelas partes e os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Sem prejuízo, intime-se os réus para recolhimento da taxa de mandato (procuração de fl. 266).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 05 de junho de 2017.

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