


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**6ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002352-07.2017.8.26.0037**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**  
 Requerido: **Joelma Mendes dos Santos**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

**Vistos.**

-

**MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** ajuizou ação (nominada) de **REINTEGRAÇÃO / MANUTENÇÃO DE POSSE RESCISÃO / RESOLUÇÃO**, contra **JOELMA MENDES DOS SANTOS**, alegando, em resumo, que firmou com a acionada contrato de venda e compra do imóvel identificado como Lote 20, da quadra "I", do loteamento denominado Jardim Marialice, cujo preço seria pago em parcelas. A requerida não cumpriu o pactuado, deixando de honrar parcialmente a parcela vencida em 25.02.2015 e integralmente as parcelas de 25.03.2015 a 25.01.2017. Pleiteia a rescisão da avença, reintegração na posse do imóvel, retenção de parte do preço, com abatimento das despesas tributárias e administrativas, e condenação da requerida ao pagamento de indenização pelo período em que usufruiu do imóvel.

A requerida apresentou defesa, impugnando o valor da causa, bem como, os valores pretendidos pela demandante, o percentual dos valores pagos a ser retido, requerendo, também, o reconhecimento do adimplemento substancial.

**É o relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECIDO.**

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

*“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).*

*“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).*

Primeiramente, diante dos documentos acostados às págs. 254/265, **defiro** à acionada os benefícios da justiça gratuita. Anote-se e observe-se.

Desnecessária a audiência de conciliação/mediação. As partes não acenaram com qualquer real proposta de transação e a autora requereu o julgamento antecipado da lide.

Trata-se de pedido de rescisão de contrato no qual a autora pleiteia a retomada de imóvel, compromissado à venda à requerida, e cujas parcelas não foram honradas.

Esclareça-se, por primeiro, que o valor da causa já foi corretamente fixado na decisão de pág. 75, estando em conformidade com os termos do art. 292, II, do CPC, de modo que fica prejudicada a impugnação apresentada pela acionada.

No mérito, o pedido inicial deve ser julgado procedente.

A autora instruiu sua peça inicial com cópia do contrato cuja rescisão pretende. Também demonstrou que promoveu notificação judicial da acionada, para quitação das parcelas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em atraso, sem êxito.

A requerida, em verdade, é confessa quanto à inadimplência. No entanto, rebate a pretendida rescisão do contrato e retomada do imóvel, requerendo que se aplique a teoria do adimplemento substancial em seu favor, já que chegou a adimplir com 46% do valor integral do contrato.

Contudo, tal instituto não lhe aproveita, tendo em vista que o valor adimplido sequer chega próximo do montante total da dívida, não correspondendo nem mesmo a metade do valor do contrato.

Relembre-se que o *"adimplemento substancial constitui um adimplemento tão próximo do resultado final, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo-se, tão somente o pedido de indenização e/ou adimplemento, de vez que a primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé objetiva"* (Recurso Especial 1.636.692-RJ, da 3ª Turma, do Superior Tribunal de Justiça, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j., 12.12.2017).

Nessa diretriz, o pedido de aplicação da teoria do adimplemento substancial deve ser rejeitado.

Portanto, incontroversa a inadimplência da compromissária compradora, o pedido inicial deve ser acolhido, reconhecendo-se a rescisão do contrato, na forma prevista no artigo 475, do Código Civil, autorizada a retomada do imóvel.

Quanto aos valores, cuja retenção deve ser autorizada em benefício da autora, é necessário que se faça certa glosa no percentual indicado.

Relembre-se que a regra do artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor veda a *"perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"* e que o entendimento jurisprudencial prevalente, com algumas variações, acena para o patamar de 80% dos valores pagos para a pretendida retenção.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em sua peça inicial, a autora pleiteia retenção maior, por conta das arras, das despesas tributárias e despesas administrativas.

Todavia, para satisfação de todas essas verbas, apresentadas na petição inicial por mera estimativa, mostra-se suficiente o abatimento de 20% dos valores pagos, percentual que coloca as partes em equilíbrio.

Não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos à título de sinal, vez que tal verba, por sua natureza confirmatória da avença, deve ser considerada como pagamento inicial e parte de execução do contratado. Não se trata, portanto, de arras penitenciais.

Nesse sentido estabeleceu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

*"O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias" (Decisão Monocrática, no Agravo em Recurso Especial 920.371, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Dje 08.06.2016).*

Na mesma diretriz, apontando que as arras penitenciais hão de vir estabelecidas de modo expresse, é a decisão monocrática proferida no Recurso Especial 1.156.268, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão (DJe 30.09.2014).

De outro lado, prospera a pretendida cobrança da taxa de ocupação, por conta do período em que o imóvel permaneceu na posse do requerido.

Nesse particular o pedido inicial da autora encontra amparo no entendimento jurisprudência prevalente.

Firma-se, portanto, que a autora poderá abater dos valores a serem restituídos o valor mensal equivalente a 0,5% do valor venal do imóvel, considerado o cadastro da Municipalidade, desde a transferência inicial e até a recuperação da posse.

Na mesma diretriz, por natureza *propter rem*, a autora poderá abater valores em



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

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**6ª VARA CÍVEL**

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

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

aberto por conta do IPTU e condomínio (taxa da associação de moradores), correspondentes ao período em que o bem está na posse da acionada.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, assim, se estabeleceu:

*"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LOTES DE TERRENO - AÇÃO AJUIZADA PELA COMPROMITENTE VENDEDORA - INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS PROCEDÊNCIA EM PARTE - RESCISÃO DECRETADA - DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - VERBA SUCUMBENCIAL PROPORCIONAL - SENTENÇA MANTIDA" (Apelação 0014173-94.2013.8.26.0037, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Alexandre Coelho, j., 17.02.2016, v.u.).*

*"RESCISÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Devolução das parcelas já pagas descontados 20% a título de administração, corretagem, publicidade, etc (presumido prejuízo da promitente vendedora) - Cabimento também da incidência de taxa de ocupação pelo período de utilização do bem em situação de inadimplemento – Arbitramento nesta instância de valor locatício mensal para ocupação em estado de inadimplência, a fim de impedir o locupletamento do compromissário comprador - Fixação em 0,5% do valor venal do imóvel. Aplicação da Súmula 1 deste Tribunal de Justiça. Ressarcimentos pelas acessões e direito de retenção - Descabimento - Ausência de especificação na peça de defesa - Necessidade de qe houvesse ao menos um início de prova do valor da construção para a adequada instalação do contraditório e de eventual fase dilatória - Questão que pode ser dirimida em ação própria de ressarcimento. Sentença de procedência em parte. Recurso provido em parte para autorizar a cobrança de taxa mensal de ocupação de 0,5% sobre o valor venal do imóvel; afastar o direito de indenização por acessões e benfeitorias, bem como de retenção" (Apelação 994.08.045881-0, da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São paulo, Relator Desembargador James Siano, j., 02.03.2011, v.u.).*

Em suma, firmada a inadimplência da acionada, deve ser acolhido o pedido inicial de rescisão do contrato e reintegração na posse, com a necessária glosa quanto aos valores a serem restituídos.

Pertinente, à esta altura, o deferimento do pedido de antecipação da tutela jurisdicional, para que a autora possa retomar o imóvel, desde já, dando-lhe a destinação comercial pretendida.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**6ª VARA CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** contra **JOELMA MENDES DOS SANTOS**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, reintegrando a autora na posse do imóvel. **Condeno** a autora a restituir, em favor da compradora, 80% dos valores pagos, com abatimento do IPTU e taxas associativas e de ocupação, nos termos da fundamentação, com correção monetária, pela Tabela Oficial do TJSP, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação. **Defiro** o pedido de antecipação da tutela jurisdicional, conforme estabelecido na fundamentação. Expeça-se, desde já, mandado de reintegração de posse. Com o trânsito em julgado, a restituição dos valores, ora estabelecida em favor da acionada, far-se-á em parcela única, na forma prevista nos artigos 523 ou 526, do Código de Processo Civil. Dou por extinto este processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Reputando mínima a sucumbência da autora, responderá a acionada pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

**P.R.I.**

Araraquara, 10 de outubro de 2018.

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