



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: **1014148-92.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Fernando Tadeu Camargo**
 Requerido: **Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

VISTOS.

FERNANDO TADEU CAMARGO, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação ordinária contra **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, JOÃO GERALDO PAGHETE e GEORGE INACIO MAGRI**.

Alega, em síntese, o seguinte: mediante contrato de transferência de compromisso de compra e venda, firmado em 25/05/2015 com o terceiro requerido, adquiriu da primeira requerida um lote de terreno n.º 11, da quadra 71 do loteamento “Jardim Maria Luiza III”, nesta cidade; afirma que efetuou o pagamento de R\$15.000,00 em favor do segundo requerido, sendo-lhe dito que tal valor era parte do contrato; ocorre que no contrato não consta a obrigação de pagamento desse valor; solicitou esclarecimentos acerca do depósito de tal importância, mas não obteve êxito. Pretende, assim, que o valor de R\$15.000,00 seja usado para abater as parcelas vencidas e vincendas do referido contrato. Pediu, ainda, a concessão de tutela de urgência para suspender o pagamento das prestações vincendas.

Os dois primeiros réus apresentaram contestação a fls. 88/106, aduzindo, em síntese, que o autor jamais foi induzido em erro, pois estava ciente do imóvel que estava comprando, bem como das condições para aquisição do bem. Alegam que o autor está inadimplente com o pagamento das prestações desde dezembro de 2015. Pediram a improcedência da ação principal e ofereceram reconvenção, na qual pedem a rescisão do instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra, com a reintegração de posse do imóvel e que seja indenizada pelo tempo que o autor usufruiu do imóvel sem efetuar qualquer contraprestação (fls. 229/238).

O requerido George apresentou contestação a fls. 184/193



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

suscitando, preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito, sustenta que transferiu seus direitos sobre o imóvel, mediante o pagamento da importância de R\$15.000,00, sendo que o autor tinha plena ciência de toda a transação. Pediu a improcedência da ação e a condenação do autor por litigância de má-fé.

Réplica e contestação à reconvenção a fls. 212/218.

É o relatório.

D E C I D O.

Julgo a lide antecipadamente, com fulcro no artigo 355, inciso II, do C.P.C.

A preliminar arguida pelo requerido George se confunde com o mérito e será apreciada juntamente com o mesmo.

A ação principal é improcedente.

Não há prova de que o valor de R\$15.000,00 pago pelo autor tenha relação com o contrato de fls. 13/16. O depósito foi feito na conta do segundo requerido, o qual não é parte no contrato supramencionado. Não há qualquer documento que ampare a alegação do requerente de que tal valor seria parte do contrato. Também não há prova oral nesse sentido, vez que o autor informou não ter mais provas a produzir (fls. 222).

Sendo assim, não havendo comprovação de qualquer liame entre o depósito de fls. 18 e o contrato de fls. 13/13, a primeira requerida não pode ser compelida a deduzir tal importância das prestações devidas pelo autor.

Por outro lado, a reconvenção é procedente.

Dispõe o artigo 475 do Código Civil que, nos contratos bilaterais, à parte lesada cabe pedir a rescisão da avença em caso de inadimplemento do outro contratante.

A inadimplência do autor com o pagamento das prestações do compromisso de compra e venda do imóvel, desde dezembro de 2015, está incontroversa.

Imitido na posse do imóvel, a título precário, o adquirente sujeitou-se às cláusulas contratuais previamente estabelecidas, entre as quais o de quitar o preço através de prestações mensais e consecutivas.

Assim, sendo incontroversa a inadimplência do requerente, é caso de rescisão contratual com a consequente reintegração da ré-reconvinte na posse do imóvel, garantindo-se ao autor, no entanto, o direito de ser indenizado pelas benfeitorias



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

úteis e necessárias introduzidas no bem e também o direito de retenção.

Além disso, o autor tem direito à devolução corrigida de 80% dos valores pagos à ré-reconvincente, de uma única só vez (TJ/SP, Súmula 2), diante das peculiaridades da espécie, em especial o tempo de fruição do bem.

De fato, uma vez rescindido o compromisso de compra e venda, as partes retornam ao status quo ante, tocando ao compromissário vendedor a obrigação de restituir as parcelas recebidas, admitindo-se a compensação com os gastos próprios de administração e propaganda feitas pelo compromissário vendedor. Esse posicionamento resultou na Súmula nº 1 aprovada pelo Órgão Especial do E. Tribunal de Justiça em sessão de 23 de junho de 2010 e publicada no Diário Oficial em 06 de julho de 2010:

“O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Feitas tais considerações, de rigor a devolução de 80% (oitenta por cento) das parcelas comprovadamente pagas, corrigindo-se pela tabela do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, a partir das datas dos efetivos pagamentos. A devolução do valor deve ser imediata e em parcela única, nos termos da Súmula nº 2, do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Súmula 2 do TJSP: 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 aquisição.”

Em relação ao pedido de indenização pelo tempo que o autor ocupou o imóvel, sem razão os primeiros requeridos, pois o imóvel objeto dos autos é apenas um lote de terreno. Nesse sentido:

“VENDA E COMPRA. Ação de rescisão contratual, c.c. reintegração de posse. Procedência. Incontroverso o inadimplemento dos compradores, devidamente constituídos em mora. Impossibilidade de indenização pela fruição de lote de terreno. Multa contratual ou pena convencional, livremente pactuada entre as partes, que prefixa o valor das perdas e danos decorrentes do descumprimento contratual. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Ap. 0011725-66.2009 Rel. Paulo Alcides - 6ª



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

Câmara de Direito Privado j. 28/06/2018).

Por fim, tratando-se de posse de boa-fé, decorrente da aquisição celebrada do bem, o autor tem direito ao ressarcimento das benfeitorias úteis e necessárias, bem como o direito de retenção pelo valor das mesmas, na forma do art. 1.219 do Código Civil. Todavia, a apuração destas deverá ocorrer em liquidação de sentença por arbitramento.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação principal e **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a reconvenção para declarar rescindido o contrato de compromisso de venda e compra de imóvel celebrado pelas partes (fls. 13/17) e, via de consequência, reintegrar a ré-reconvinte (Maria Luiza Construções) na posse do imóvel indicado na inicial (fls. 02/03).

Condeno a ré-reconvinte Maria Luiza Construções a restituir ao autor-reconvindo o equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores comprovadamente desembolsados, de uma única vez, corrigidos desde cada desembolso pelo índice do contrato e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, bem como ao ressarcimento das benfeitorias úteis e necessárias realizadas, a ser apurado através de liquidação por arbitramento.

Oportunamente, após o trânsito em julgado e o ressarcimento do autor (80% dos valores comprovadamente pagos, somado às benfeitorias úteis e necessárias realizadas por ele), expeça-se mandado de reintegração na posse em favor da ré-reconvinte.

Tendo os réus decaído da menor parte do seu pedido, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa principal, ressalvada a assistência judiciária gratuita.

Fixo os honorários do procurador do autor (fls. 12) no valor máximo previsto na tabela do convênio para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

P. I. C.

Araraquara, 28 de novembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



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

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA