



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: **1004559-42.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Pinheirinho Empreendimentos Imobiliários S/c Ltda.**
 Requerido: **Tiago Henrique da Cruz**

Juiz de Direito: Dr. **PAULO LUIS APARECIDO TREVISÓ**

Vistos etc.

PINHEIRINHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. promove ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse contra **TIAGO HENRIQUE DA CRUZ**, partes qualificadas nos autos, e expõe que: a) celebrou com o réu contrato de compromisso de venda e compra do imóvel identificado como lote nº 86 da quadra 4 do loteamento “Parque Pinheiros II”, nesta cidade; b) o adquirente inadimpliu o pagamento das prestações do financiamento, tanto que foi notificado judicialmente para pagamento, sem resposta, daí o fundamento para a rescisão do contrato e a sua reintegração na posse da coisa; c) no caso de eventual restituição, as arras devem ser retidas e as cargas tributárias e administrativas devem ser descontadas das parcelas pagas. Neste sentido, requer a procedência da ação e a condenação do réu nos ônus da sucumbência. Instrui a inicial com documentos.

Contestação as fls. 65/7341/53, pela qual o requerido oferece uma proposta de acordo, além de suscitar a preliminar de inépcia da inicial. Quanto ao mérito, aduz ser incabível a indenização dos prejuízos alegados pela autora, diante da ausência de prova da ocorrência deles, afora reputar abusiva a perda das prestações adimplidas. Requer a extinção ou a improcedência da ação.

Houve réplica.

É, em síntese, o relatório.

DECIDO.



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

1. A lide comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

2. Rejeito a preliminar de inépcia suscitada na resposta, eis que a inicial atende a todos os requisitos previstos em lei. Tanto é assim que a defesa foi oferecida sem embaraço algum.

3. É incontroverso o fato atinente ao inadimplemento que serve de fundamentação para o pedido de rescisão do contrato e de reintegração da autora na posse do bem. Como o réu deixou de cumprir no devido tempo a obrigação contratual que assumiu, tanto que foi constituído em mora por notificação judicial, a procedência da ação é de rigor.

Ainda que se entenda o contrário e independentemente de se considerar a aplicação à espécie do disposto na Lei 8.078/80, é inegável que repugna ao direito a pretensão de perda das prestações pagas pelo comprador - mormente por se cuidar de contrato de adesão -, na medida em que propicia à vendedora enriquecimento sem causa.

Afinal, se de um lado é certo que os contratos são regidos pelo princípio da obrigatoriedade (*pacta sunt servanda*), como corolário lógico do princípio da autonomia da vontade, de outro, configura abominável injustiça reconhecer indevida a devolução das parcelas pagas por favorecer o contratante mais poderoso em detrimento do adquirente (sabidamente o contratante mais fraco), pois além de embolsar o que recebeu, a vendedora desde a rescisão do compromisso passa a ter a possibilidade de renegociar o bem, inclusive por preço superior ao que originariamente contratou.

Significa dizer que se de um lado é indisputável a rescisão do contrato em razão do inadimplemento, de outro, a devolução do que o comprador pagou é providência que a autora não pode se furtar de cumprir, sob pena de quebra do contrato e enriquecimento sem causa, para o que, aliás, é desnecessária sequer a reconvenção (JTJ/Lex, 152/29).

Como devolver tudo seria impor pesado ônus à promitente/vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito do promissário/comprador, é justo que a devolução corresponda a 80% (oitenta por cento) do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413 do Código Civil vigente (artigo 924 do CC de 1916), considerando-se que o desconto de 20% se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da infração contratual cometida pelo requerido. As parcelas a serem restituídas, por sua vez, serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311).

Tal entendimento se aplica, inclusive, ao sinal, mormente porque as arras penitenciais dependem de previsão contratual expressa, o que não ocorre no caso concreto.

**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**

Este, aliás, o entendimento firmado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça: *Pactuada a venda de imóvel com o pagamento de arras confirmatórias como sinal - que têm a função apenas de assegurar o negócio jurídico -, com o seu desfazimento, a restituição das arras é de rigor, sob pena de se criar vantagem exagerada em favor do vendedor.* (STJ, REsp 907856/DF, Rel. Min. Sidnei Beneti 3ª Turma, j. 19/06/2008).

Ressalto que os abatimentos pretendidos pela autora não merecem prosperar, sobretudo aqueles atinentes às despesas tributárias e administrativas, quer porque não se presumem, quer porque os dispêndios não foram provados.

Como não consta que o réu exerceu de fato a posse do terreno, mantêm-se os percentuais retro estabelecidos.

Isto posto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** esta ação e o faço para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelas partes e, via de consequência, reintegrar a autora na posse do imóvel indicado na inicial.

Condeno a autora a restituir ao réu o equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas (sinal e parcelas do preço), de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde cada desembolso pelos índices da Tabela DEPRE, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Nos termos do artigo 86, *caput* do Código de Processo Civil, determino que as custas do processo sejam distribuídas entre as partes, arcando cada qual com os honorários advocatícios de seu respectivo procurador, observando-se, em relação ao réu quanto às custas, os termos do artigo 98, § 3º do CPC, e da Lei nº 1.060/50.

P.I.

Araraquara, 19 de setembro de 2018.

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