



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005478-86.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **José Romero Vieira Pontes e outro**
 Requerido: **André Luis Pinotti Fernandes e outro**

Proc. 568/13
 4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

JOSÉ ROMERO VIEIRA PONTES e MARIA BERNADETE DA SILVA VIEIRA PONTES, já qualificados nos autos, moveram ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse contra ANDRÉ LUIS PINOTTI e LUCIANA CRISTINA DE ALMEIDA FERNANDES, também já qualificados, alegando, em síntese,

0005478-86.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que:

a) celebraram com os suplicados, contrato de promessa de venda, tendo por objeto imóvel localizado nesta cidade, no loteamento Cidade Aracy.

b) o preço estabelecido para venda foi de R\$ 10.400,00 que deveria ser pago em 80 prestações mensais de R\$ 130,00, a partir de 20/07/2004.

c) restou deliberado que a falta de pagamento de quaisquer parcelas ensejaria a rescisão do contrato, decorridos 30 dias da data da interpelação do promitente comprador.

d) os réus deixaram de pagar a parcela no. 38 e, uma vez notificados a respeito, quedaram-se inertes.

Fazendo menção a dispositivos legais que entendem aplicáveis à espécie, protestaram por fim os autores pela procedência da ação, a fim de que seja declarado rescindido o contrato celebrado com os réus, com sua subsequente reintegração na posse do bem.

Requereram também os autores a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos tal como posto no contrato, ou seja, em valor correspondente a 50% dos valores nominais das prestações pagas.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 09/15).

Denegada a liminar (fls. 23/24), seguiu-se regular citação.

Os réus contestaram a fls. 34/37, alegando que não foram regularmente constituídos em mora.

No mérito, bateram os réus para lhes seja assegurado o direito de retenção do bem, até que sejam indenizados pelos gastos havidos com benfeitorias, além da restituição dos valores pagos.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 40/43).

Réplica à contestação a fls. 45/46.

É o relatório.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

A discussão armada pelos réus acerca da falta de sua constituição em mora, não tem fomento jurídico.

Com efeito, dúvida não há de que in casu, a notificação, ex vi do que dispõem os arts. 1º., do DL 745/69 e 32 da Lei 6.766/79, era realmente necessária para que fosse dada oportunidade aos compradores (no caso os réus) de purgação de mora. A propósito, veja-se Súm. 76, do Colendo STJ.

Os suplicantes enviaram a notificação, como se vê a fls. 15, para o endereço dos réus, ou seja, para aquele constante do contrato (fls. 11).

O co-réu, que reside no local com a co-ré, recebeu a notificação, como se vê a fls. 15.

Destarte, forçoso convir que a interpelação prévia foi válida, independentemente da co-ré não ter sido formalmente notificada.

Com efeito, posto que preencheu sua finalidade essencial, máxime tendo em conta que citados para esta ação, os suplicados não negaram o seu inadimplemento.

Como observado em julgado proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça nos autos da Apelação 0003620-70.2010.8.26.0066, 5ª Câmara de Direito Privado, a notificação, *“objetivando constituir em mora o devedor, desde que preencha sua finalidade essencial, é apta a ensejar a constituição em mora do compromissário comprador, mormente pela citação válida deste, que confessou o inadimplemento - Validade do ato premonitório - Contexto dos autos que afasta o excessivo rigorismo legal da notificação em termos formais - Entrega realizada no endereço constante no contrato firmado, sendo válida, inclusive, se recebida por terceiros - Precedentes -”*.

Isto posto, **desacolho a argumentação expendida pelos réus acerca da falta de constituição em mora.**

No mais, o acolhimento do pedido de rescisão do contrato é de rigor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com efeito, de acordo com o parágrafo sexto da cláusula 3ª. do contrato celebrado entre as partes, “o não pagamento de qualquer das parcelas em seus vencimentos, acarretará a rescisão de pleno direito da presente promessa de venda e compra” (sic).

Consigne-se que os requeridos não negaram sua inadimplência.

Destarte, procedência da ação é medida que se impõe, observando-se que a reintegração de posse dos autores no imóvel é decorrência da rescisão, ou, em outras palavras, corolário da rescisão do pacto.

Relativamente às perdas e danos fixados em 50% dos valores nominais das prestações pagas, pelo parágrafo décimo da cláusula 3ª. (fls. 12), breves considerações devem ser efetuadas.

A necessidade de restituição das parcelas pagas por conta da rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel, é questão já pacificada na jurisprudência, inclusive do Colendo STJ. A propósito, veja-se: STJ, AgRg no AI nº 580988/RS, relator Ministro MASSAMI UYEDA, em 2/4/2007.

Outrossim, a jurisprudência também firmou o entendimento de que o consumidor, no caso os promitentes compradores, tem direito à devolução das parcelas pagas, descontado percentual suficiente para o ressarcimento das perdas e danos e despesas administrativas. A propósito, veja-se Súmula n. 1, editada pelo Egrégio Tribunal de Justiça, cujo verbete é o seguinte:

“O promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.”

Sendo, pois, de rigor a devolução das parcelas pagas, esta deve se dar de uma só vez, sob pena de colocar o adquirente em situação de desvantagem exagerada, conforme a Súmula nº 2, do Egrégio Tribunal de Justiça, cujo verbete é o seguinte:

“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Assentada, pois, a necessidade de restituição e de que ela deve acontecer em uma única vez, observo que o percentual de retenção deve ser de 20% sobre o valor das parcelas pagas.

De fato, tal percentual, pelo que veio aos autos, é suficiente para fazer frente às despesas administrativas dos vendedores (autores), e não se configura excessiva a ponto de caracterizar como onerosa aos compradores (réus).

O percentual de 50% dos valores nominais das prestações pagas, fixado como sendo de retenção pelo parágrafo décimo da cláusula 3ª. é por demais abusivo.

Bem por isso tal cláusula é nula de pleno direito ex vi do que dispõem os arts. 51, inc. IV e 53, do Cód. de Defesa do Consumidor.

Realmente tal cláusula colocou os réus em desvantagem exagerada e é incompatível com a equidade.

Observo que tal linha de raciocínio tem amparo em entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

A propósito, veja-se:

“DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXTINÇÃO. INICIATIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PERDA DAS PARCELAS PAGAS. CLÁUSULA ABUSIVA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. ARTS. 51 IV E 53. DERROGAÇÃO DA LIBERDADE CONTRATUAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO DESACOLHIDO.

I- A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça uniformizou-se pela redução da parcela a ser retida pelo promitente vendedor, nos casos de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, por inadimplência do comprador.

II O caráter de norma pública atribuído ao Código de Defesa do Consumidor derroga a liberdade contratual para ajustá-la aos parâmetros da lei, impondo-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

se a redução da quantia a ser retida pela promitente vendedora a patamar razoável, ainda que a cláusula tenha sido celebrada de modo irretratável e irrevogável. (...) (STJ, REsp nº 292.942-MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 03.04.01).

“CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. PROPORCIONALIDADE. CC ART. 924.

I - A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça está hoje pacificada no sentido de que, em caso de extinção de contrato de Promessa de compra e venda, inclusive por inadimplência justificada do devedor, o contrato pode prever a perda de parte das prestações pagas, a título de indenização da promitente vendedora com as despesas decorrentes do próprio negócio, tendo sido estipulado, para a maioria dos casos, o quantitativo de 10% (dez por cento) das prestações pagas como sendo o percentual adequado para esse fim.

II - É tranqüilo, também, o entendimento no sentido de que, se o contrato estipula quantia maior, cabe ao juiz, no uso do permissivo do art. 924 do Código Civil, fazer a necessária adequação. Agravo regimental a que se nega provimento. ”(STJ, Agr REsp 244.625-SP, Terceira Turma, Rel. Min. Castro Filho, j.09.10.01).

Definido, pois, o percentual de 20% (vinte por cento) como direito de retenção dos autores sobre os valores que efetivamente receberam dos réus, devem, por conseguinte, devolver aos requeridos, os 80% restantes, imediatamente e de forma integral, devidamente corrigidos a partir da data do ajuizamento desta ação e acrescidos de juros de mora, estes contados a partir da citação.

O valor a ser restituído será apurado em liquidação de sentença.

Não há que se cogitar de retenção por benfeitorias supostamente feitas pelos requeridos no local, nestes autos.

Realmente, bem se vê na contestação que o pedido de retenção de benfeitorias teve cunho genérico.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça deixou assente que *"para pleitear indenização e retenção, deve a parte descrever as benfeitorias que pretende haver realizado, não se admitindo simples menção genérica à sua existência"* (Superior Tribunal de Justiça, Terceira Turma, Recurso Especial n 4073-SP, Relator Ministro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Eduardo Ribeiro, julgado em 30/10/90, não conheceram, votação unânime, "DJU" de 19/11/90, pág. 13.260)".

A questão, portanto, deve ser discutida em ação própria.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente** a ação.

Em consequência, declaro rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes.

Declaro, de ofício, nula, fundamentado nos arts. 51, inc. IV e 53, do CDC, a cláusula constante do parágrafo décimo da cláusula terceira do contrato celebrado entre as partes (fls. 12).

Estabeleço, face ao que foi exposto na fundamentação supra, o percentual de 20% (vinte por cento) como direito de retenção dos autores sobre os valores que efetivamente receberam dos réus.

Destarte, os suplicantes deverão devolver aos requeridos, 80% do total dos valores deles recebidos, **imediatamente e de forma integral**, devidamente corrigidos a partir da data do ajuizamento desta ação e acrescidos de juros de mora, estes contados a partir da citação.

O valor a ser restituído será apurado em liquidação de sentença.

Condene os réus, face à rescisão, a reverterem a posse do imóvel a favor dos autores.

A reintegração, porém, fica subordinada à restituição pelos autores aos réus, de 80% dos valores deles recebidos.

Depositado o montante correspondente à restituição, de imediato o mandado de reintegração será expedido.

Não há que se cogitar nestes autos de retenção de benfeitorias pelos réus.

A sucumbência foi parcial.

Porém, em grau maior, em relação aos réus.

Destarte, e valendo-me das balizas impostas pelo art. 20, do CPC, condene os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

advocatícios, que fixo em 10%, sobre o valor da causa.

Como os réus são beneficiários da Justiça Gratuita, suspendo a execução das verbas de sucumbência, até que reúnam condições para pagamento.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 08 de abril de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

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