



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012138-40.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Am Empreendimentos Imobiliários e Administração de Bens Próprios**
Cidade Aracy Ltda
 Requerido: **Manoel Antonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

A.M. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS CIDADE ARACY LTDA. Propôs ação rescisória c.c. devolução de quantias pagas, em face de **MANOEL ANTONIO DA SILVA**. Alegou que firmou, em 20.08.1997, contrato de compra e venda com o requerido, tendo sido realizados, desde então, diversos aditamentos contratuais em razão de sua inadimplência. Informou que realizou, em 02.04.2012, acordo judicial para o pagamento do débito, vindo o requerido a inadimplir novamente. Realizou a notificação judicial do réu. Alegou que em razão do contrato entabulado o requerido se obrigou ao pagamento dos valores de IPTU do imóvel, mas não o fez, o que acarretou execução fiscal em face da requerente. Requereu a rescisão do contrato, a retenção de 20% do valor pago pelo requerido à título de compensação, a utilização do valor a ser devolvido para o pagamento dos valores de IPTU em aberto.

Juntou documentos às fls. 17/106.

Citado (fl. 112), o requerido se manteve inerte e não apresentou contestação.

É o relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, e tampouco havendo requerimento de provas, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I e II, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Na espécie, conquanto regularmente citado (fl. 112), o réu ficou-se absolutamente inerte em apresentar defesa tornando, assim, aplicáveis os efeitos da revelia. Nos termos do artigo 344, do Novo Código de Processo Civil: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da autora, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

A autora comprova a relação jurídica entre as partes, bem como a existência de proposta de compra e venda do imóvel objeto desta ação, e ainda os diversos aditamentos contratuais, inclusive com a homologação do acordo judicial, sendo o que basta (fls. 34/52). Havendo alegação de inadimplemento, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas.

Houve notificação premonitória do promitente comprador (fls.55/103), constituindo-o em mora, na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979, sendo que não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora. De rigor portanto, a rescisão contratual.

Extinto o contrato, a posse do imóvel pelo promitente comprador passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse. Nesse sentido:

"RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO - INDENIZAÇÃO. Demonstrado nos autos que o promissário comprador não honrou com suas obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóvel, visto que não efetuou o pagamento do preço conforme avençado, assiste à promitente vendedora o direito de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como se ver reintegrada na posse do imóvel objeto da lide. (STJ: AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 335.968 - MG (2013/0130860-1) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30 de agosto de 2016)".

Em relação às parcelas pagas, cabe a devolução de parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito da requerente. Nesse sentido o enunciado do E. Superior Tribunal de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Justiça, Súmula 543, do STJ: " Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento".

Frise-se que as parcelas pagas não dizem respeito ao sinal, que nos termos do art. 418, do CC, pode ser retido pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato. *Ipsis litteris*: "Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)". Assim as parcelas pagas pelo requerido deverão ser parcialmente devolvidas.

Devolver tudo seria impor pesado ônus à vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito do comprador. É justo, portanto, que a devolução corresponda a 90% do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413, do Código Civil vigente, considerando-se que o desconto de 10%, se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da ocupação do imóvel, bem como às despesas com a rescisão do contrato. Neste mesmo sentido:

"2- Devolução integral dos valores solvidos pela compradora. Impossibilidade, ante a inexistência de culpa da vendedora no que toca ao inadimplemento contratual. Contrato, por sua vez, que estipula retenção de índices abusivos (cláusula XIII-3). Retenção, na espécie, de 10% do montante integralmente solvido para fazer frentes às despesas com a rescisão do contrato, nos termos do enunciado pela Súmula n. 01 deste Tribunal de Justiça, com inclusão dos valores pretensamente quitados a título de corretagem, ante a ausência de clara previsão e destinação do montante total quitado pela compradora. (STJ, AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.932 - SP (2016/0004442-6) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30/08/2016)

As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311). Do percentual (90%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 0,5% ao mês, incidente sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Por fim, a autora comprova a inadimplência também quanto aos valores do IPTU (fl. 104), sendo que estes eram de responsabilidade do réu, a partir do momento em que tomou posse do imóvel, ou seja, dia 20/08/1997. Não há que se tirar valor do contrato entabulado pelas partes, que tinha tal previsão. Assim, os valores do IPTU em atraso deverão ser descontados do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor a ser restituído ao réu.

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrar a autora na posse do imóvel. Condene a autora a restituir ao requerido o equivalente a 90% do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas, de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação. Desse percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite de 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente, além dos valores devidos em razão do IPTU em atraso.

Sucumbente, o réu arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo.

P.I.

São Carlos, 07 de fevereiro de 2018.

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