



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 Digital nº: **1007745-09.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Marco Aurellio Polenghi Pagliaroni**
 Requerido: **Aruanã Empreendimentos e Participações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Marco Aurellio Polenghi Pagliaroni propôs a presente ação contra a ré Aruanã Empreendimentos e Participações Ltda., requerendo: a) a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre as partes; b) a condenação da ré na restituição da quantia paga de R\$ 90.000,00; c) a condenação da ré no pagamento de indenização pela não ocupação do imóvel, desde a posse precária até a data da restituição do valor, na proporção de 1% ao mês.

A ré, em contestação de folhas 40/51, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) que os pedidos não podem ser acolhidos porque sobre a ré não recaía qualquer procedimento judicial de indisponibilidade; b) que há inviabilidade da rescisão contratual por força do princípio da adstrição do julgamento ao pedido; c) que após a venda o autor teve o prazo de 1 (um) ano para lavrar e registrar a escritura do terreno adquirido; d) que a inviabilidade de transferência da propriedade se deu por omissão do autor; e) que devido a equívoco do contador responsável pela constituição da ré, juntamente com o Cartório de Registro de Imóveis local, a propriedade do imóvel foi atribuída ao sócio João Otávio Dagnone de Melo; f) que em 21 de março de 2012, por decisão proferida pelo Juízo da Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Carlos, houve determinação de indisponibilidade de bens; g) que a ação cautelar de indisponibilidade foi ajuizada em face do sócio minoritário João Otávio Dagnone de Melo; h) que a indisponibilidade afetou apenas os bens que integralizaram o capital social da ré; i) que a indisponibilidade dos bens afetou o ativo circulante da ré; j) que o contrato foi lavrado com cláusulas de irretratabilidade de irrevogabilidade; k) que não há como rescindir o contrato, pois a ré não descumpriu o que aprazou com o autor.



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

Réplica de folhas 89/91.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Pretende o autor a rescisão do contrato particular de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes, a restituição do valor pago no importe de R\$ 90.000,00, bem como a condenação da ré no pagamento de indenização pela não ocupação do imóvel, desde a posse precária até a data da restituição do valor, na proporção de 1% ao mês.

O contrato particular de compra e venda comprova o negócio celebrado entre as partes em data de 30 de março de 2011 (**confira folhas 13/15**). A certidão de matrícula comprova que por decisão proferida pelo Juízo de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Carlos foi decretada a indisponibilidade dos bens da ré provenientes da integralização feita pelo sócio João Otávio Dagnone de Melo, cujo ofício foi expedido ao Cartório de Registro de Imóveis em data de 19 de março de 2012 (**confira folhas 16/17**).

O artigo 447 do Código Civil estabelece que *nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção (...)*.

Nelson Rosenvald, *in* Código Civil Comentado Doutrina e Jurisprudência, 6ª Edição Revisada e Atualizada, Editora Manole, pág. 514, leciona:

"Relativamente à evicção, cuida-se de dever de garantia diante de eventual perda da coisa em virtude de decisão judicial ou administrativa que conceda o direito – total ou parcial – sobre ela a um terceiro estranho à relação contratual em que se deu a aquisição".


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

A ação em que foi decretada a indisponibilidade dos bens da ré Aruanã Empreendimentos e Participações Ltda., provenientes de integralização feita pelo sócio João Otávio Dagnone de Melo, por ocasião da constituição da pessoa jurídica, e que tornou indisponível o imóvel objeto desta ação, foi distribuída no ano de 2006 (processo nº 566.01.2006.011909-1/000000-000 – ordem nº 1337/06 (**confira folhas 83**)).

Assim sendo, não há como transferir ao autor, como pretende a ré, a culpa pela demora no registro da compra e venda, pois, mesmo que tivesse sido promovido o registro, este seria cancelado por força da decisão proferida pelo Juízo de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Carlos.

Dessa maneira, de rigor a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes, devendo a alienante do imóvel, ora ré, ser condenada a restituir o valor integralmente pago pelo evicto, ora autor, por ocasião da compra e venda, devidamente atualizado desde os respectivos desembolsos e acrescido de juros de mora a partir da notificação extrajudicial (**confira folhas 26**).

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda imóvel ação de rescisão contratual cc. pedido de devolução de valores pagos e indenização por perdas e danos JULGAMENTO de parcial procedência imóvel transmitido à promissária vendedora por doação posterior declaração de fraude à execução em ação trabalhista ajuizada contra UM DOS doadorES - ineficácia da doação E PENHORA DO IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA INADIMPLENTO CONTRATUAL configurado INCIDÊNCIA DO ART. 475 DO CÓDIGO CIVIL RESCISÃO CORRETAMENTE DECRETADA - CABIMENTO DA DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - sentença mantida recurso desprovido (Apelação 0121016-77.2007.8.26.0000 Relator(a): Elliot Akel; Comarca: Marília; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/10/2011; Data de registro: 26/10/2011; Outros números: 5451464500).



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

A tese sustentada pela ré, de que o contrato foi celebrado com cláusulas de irretratabilidade de irrevogabilidade não persiste diante da ocorrência da evicção, tendo em vista que existem somente para coibir a prática de arrependimento do negócio efetuado.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Rescisão Contratual c/c Reintegração de posse **Cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade que se referem ao arrependimento do negócio jurídico**
 Inadimplência Caracterização Devolução da quantia paga Circunstância que não impede a restituição Retenção de 30% pela vendedora para ressarcimento de perdas e danos Ação procedente Decisão reformada Recurso provido (TJ-SP - APL: 01186092120098260003 SP 0118609-21.2009.8.26.0003, Relator: Alvaro Passos, Data de Julgamento: 02/04/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/04/2013)

Procede, ainda, o pedido de ressarcimento pela não ocupação do imóvel formulado pelo autor, desde a posse precária até a data da restituição.

Nos termos do art. 475 do Código Civil, “a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos”.

É óbvio que o autor não pode usufruir do bem desde a data da indisponibilidade, uma vez que não tinha como regularizar a documentação junto aos órgãos públicos para aprovação de projeto de construção.

Nesse ponto, deve a ré ser condenada no pagamento de indenização, a título de perdas e danos, porém, o percentual pretendido de 1% ao mês se mostra excessivo. A jurisprudência tem admitido a fixação de percentual não superior a 0,5% sobre o valor do contrato, para os casos em que o comprador não pode usufruir do bem imóvel adquirido.


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

Assim, de rigor a condenação da ré no pagamento de indenização por perdas e danos em favor do autor, no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato atualizado. Todavia, o termo inicial não pode ser admitido como a data da celebração do contrato como pretende o autor e sim a data em que foi averbada a indisponibilidade do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O termo final se dará com a data do efetivo pagamento da condenação por parte da ré, sendo devidos os juros moratórios a partir da citação.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindido o contrato particular de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes; (ii) condenar a ré a restituir ao autor a quantia de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), devidamente atualizada a partir do desembolso de cada parcela e acrescida de juros de mora desde a notificação extrajudicial; (iii) condenar a ré no pagamento de indenização em favor do autor, a título de perdas e danos, no percentual de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, desde a data da averbação da indisponibilidade junto ao Cartório de Registro de Imóveis até a data do efetivo pagamento, acrescido de juros de mora desde a citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de agosto de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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