

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1001323-47.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Igreja Evangelica Assembleia de Deus Em Sao Carlos**

INFRADEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou ação contra **IGREJA EVANGELICA ASSEMBLEIA DE DEUS EM SAO CARLOS**, pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra e a reintegração na posse do imóvel. Alegou, para tanto, que prometeu vender à ré o imóvel situado no lote 19, quadra 05, do Loteamento Parque dos Flamboyant, nesta cidade, contudo esta deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

A ré foi citada e não contestou os pedidos.

A autora requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela autora, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 344). Ademais, cabia à ré comprovar o regular pagamento das prestações mensais previstas no contrato, ônus do qual não se desincumbiu, sendo o caso, então, de declarar rescindido o contrato e, consequentemente, determinar a reintegração da autora na posse do imóvel.

Em princípio, a rescisão do contrato gera o retorno das partes ao *status quo ante*, esse o pedido da autora (fls. 5), embora tenha referido a hipótese de restituição parcial dos valores pagos (fls. 4, item 11).

A jurisprudência admite a retenção, pelo promitente vendedor, de parte das prestações pagas.

Quanto ao percentual a ser compensado, o Superior Tribunal de Justiça assim tem decidido: *"A rescisão de um contrato exige que se promova o retorno das partes ao status quo ante, sendo certo que, no âmbito dos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, em caso de rescisão motivada por inadimplência do comprador, a jurisprudência do STJ se consolidou no sentido de admitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

suportados, notadamente as despesas administrativas havidas com a divulgação, comercialização e corretagem, o pagamento de tributos e taxas incidentes sobre o imóvel e a eventual utilização do bem pelo comprador. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso." (REsp 1224921/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 26/04/2011).

No presente caso, o contrato estabelece a retenção de 10% de multa e 4% a título de despesas de publicidade e propaganda (fl. 36). As outras despesas aludidas não foram alegadas nem comprovadas, o que não impede a futura cobrança ou compensação.

Consigna-se que a restituição dos valores para a compradora deverá ocorrer de forma imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça: *"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 causa ao desfazimento"* (Súmula 543).

Não há qualquer discussão acerca do direito de retenção da ré.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e decreto a rescisão do contrato de promessa de venda e compra firmado pelas partes, reintegrando a autora na posse do respectivo imóvel. Autorizo a retenção, pela autora, de 14% do preço contratual atualizado do lote alienado, devolvendo para a ré a diferença, com correção monetária desde o desembolso de cada parcela e juros moratórios contados da data do trânsito em julgado desta decisão, compensando-se também eventuais encargos em aberto, atinentes a contas de consumo de água, energia elétrica e IPTU, além das despesas processuais, que quais responde a ré, dentre elas também os honorários advocatícios da patrona da autora fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de abril de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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