

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

SENTENÇA

Processo nº:	1012237-44.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Rescisão / Resolução
Requerente:	Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda
Requerido:	Heloisa de Almeida

INFRATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou ação contra **HELOISA DE ALMEIDA**, pedindo a rescisão do compromisso de compra e venda e a reintegração na posse do imóvel. Alegou, para tanto, que prometeu vender à ré o imóvel situado no lote 05, quadra 05, do Loteamento Residencial Parque dos Flamboyant, São Carlos/SP, contudo esta deixou de pagar as prestações mensais, incidindo em mora.

A ré foi citada e apresentou contestação, alegando que deixou de pagar as prestações por estar desempregada e com problemas de saúde, pleiteando, então, o pagamento das parcelas atrasadas ao final do financiamento.

Manifestou-se a autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O inadimplemento do contrato é incontroverso.

A situação de dificuldade financeira alegada pela ré não autoriza o descumprimento das obrigações assumidas no contrato. A aceitação da proposta de pagamento das parcelas atrasadas ao final do financiamento não pode ser imposta à autora, pois se trata de ato de mera liberalidade da credora. Aliás, a autora consignou expressamente que não deseja realizar nenhum acordo com a ré (fl. 81).

A mora importa em tornar precária a posse da ré sobre o imóvel, inclusive porque a autora efetivamente tem o direito de obter a rescisão do contrato (art. 475 do Código Civil), ensejando-se a reintegração da posse.

Em princípio, a rescisão do contrato gera o retorno das partes ao *status quo*

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

ante, todavia 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 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. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011, DJe 11/05/2011).

No presente caso, o contrato estabelece a retenção de 10% de multa, de 10% a título de despesas administrativas e 4% a título de despesas de publicidade e propaganda (fls. 24). As outras despesas aludidas não foram alegadas nem comprovadas, o que não impede a futura cobrança. Mas despesas administrativas e despesas de publicidade têm a mesma natureza, não podendo incidir duplamente. Admite-se a retenção de 20%.

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 informações nos autos sobre a realização de benfeitorias no imóvel, sendo desnecessário, portanto, 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 20% do preço 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.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona da autora fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

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

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro à ré o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 13 de dezembro de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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