



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0007582-85.2012.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Consignação Em Pagamento - Adimplemento e Extinção**
 Requerente: **Mrv Engenharia e Participações Sa**
 Requerido: **Vivian Mirandola**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Consignação Em Pagamento em face de Vivian Mirandola, postulando a consignação das chaves do imóvel composto pelo apartamento nº 406 do bloco 04, do Residencial *Spazio Mont Vernon*, localizado na rua Maria Isabel Oliveira Botelho, s/nº, bairro Jardim Cidade Brasil, São Carlos, prometido à venda à ré que, não obstante notificada, não teria comparecido para tomar posse do bem e, assim, concluir o contrato, de modo que requereu que, consignadas as chaves, seja declarada extinta a sua obrigação contratual.

Autorizado o depósito, a ré foi citada, contestando a ação e oferecendo reconvenção na qual reclamou tenha a autora/reconvinda deixado de fazer a entrega do bem no prazo contratado, fazendo-o para além do prazo de 180 dias admitido como prorrogação, de modo a impor a ela, ré/reconvinte, a obrigação de pagar pelas despesas condominiais e parcelas do financiamento contratado para pagamento do imóvel, não obstante não o estivesse utilizando, destacando mais houvesse irregularidade na documentação do imóvel, por falta do *habite-se*, conforme consulta feita ao Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos em 12 de abril de 2012, verificando, depois, ao assumir a posse do imóvel, a existência de inúmeros vícios de construção, elencados nos itens 1. a 9. de fls. 85/86, razão pela qual reclama a rescisão do contrato, condenando-se a autora/reconvinda a restituir todos os valores pagos, incluindo comissões e o financiamento contratado junto à Caixa Econômica Federal, com os acréscimos legais, que lhe cumpre quitar, como ainda seja a autora/reconvinda condenada a indenizar-lhe pelo valor dos aluguéis pagos para residir em outro imóvel desde a data contratada para entrega do apartamento e até a efetiva entrega das chaves, além de condená-la à restituição das despesas de condomínio desembolsadas, e ainda uma indenização por dano moral em valor equivalente a 30 salários mínimos.

A autora/reconvinda respondeu à reconvenção alegando que a data de entrega do imóvel poderia ser alterada a critério da instituição financeira responsável pelo financiamento imobiliário, conforme *cláusula quinta*, além de haver expressa menção de que o prazo para conclusão das obras seria de 16 meses contados da assinatura do contrato; nega a existência de vícios de construção e refuta os pedidos de arbitramento de aluguéis e de indenização, destacando, alternativamente, que se acaso rescindido o contrato cumprirá observada a cláusula contratual que admite a retenção de 8,0% do valor do contrato a título de indenização por despesas administrativas.

Por dependência, a ré/reconvinte ajuizou ação declaratória de inexistência de débito cc. Cancelamento de anotação no Serasa, reclamando das cobranças de despesas de condomínio fque a autora/reconvinda lhe vinha fazendo, reclamando a declaração em questão, referente às contribuições vencidas nos dias 25 dos meses de setembro de 2012 a janeiro de 2013, no valor de R\$ 104,30 cada uma.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

Houve antecipação da tutela para exclusão dos apontamentos em nome da autora, ré/reconvinte nesta ação, seguindo-se a contestação da ré, autora/reconvinda nesta ação, que sustentou a regularidade e legalidade das cobranças das despesas de condomínio, inclusive com amparo no contrato, concluindo pela improcedência da ação.

O feito foi instruído com prova pericial, em seguida à qual a ré veio informar nos autos que a autora teria alterado as condições do imóvel, violando a prova pericial, para o que foi admitia realização de prova testemunhal, com oitiva da síndica do Edifício Condomínio Residencial *Spazio Mont Vernon*, seguindo-se alegações finais, por memoriais, nos quais as partes reafirmaram suas respectivas teses, que concluíram amparada pela prova dos autos.

É o relatório.

Decido.

A entrega do imóvel teve seu termo fixado pela cláusula 5. do contrato, para *fevereiro de 2011* (vide fls. 59), admitida a prorrogação desse termo pelo prazo de 180 (*cento e oitenta*) dias (*cláusula 5. Condições gerais, fls. 64*), de modo que a data limite para o ato venceu em 05 de agosto de 2011, tomando-se como termo inicial a data de assinatura do contrato, referida pela descrita *cláusula 5.*

A consignação das chaves pela autora, não obstante, foi postulada em 30 de março de 2012, mais de sete (07) meses após aquele termo contratual, antecedida pela notificação extrajudicial entregue à autora em 07 de fevereiro de 2012 (*vide fls. 72*), igualmente já além do termo de vencimento contratado.

Para esse atraso a autora/reconvinda justificou que a data de entrega do imóvel poderia ser alterada a critério da instituição financeira responsável pelo financiamento imobiliário, conforme *cláusula quinta*, o que, embora corresponda à verdade, configura, com o devido respeito, abuso contratual, porquanto o financiamento só poderá ser pleiteado e deferido quando concluídas as obras, dada a exigência do *habite-se* pela instituição financeira.

Ou seja, trata-se aí de cláusula potestativa que favoreceria apenas à autora/reconvinda, a propósito do que tem entendido a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*Tal cláusula realmente se mostrava abusiva ao fixar um prazo de entrega sem data certa, ficando com a vendedora a faculdade exclusiva e potestativa de eleger prazo que lhe fosse mais conveniente. Note-se que para a liberação de financiamento junto à instituição financeira os adquirentes ficavam dependentes da iniciativa das corréis, nisto residindo o abuso e a potestatividade da previsão que impunha desvantagem exagerada em desfavor da parte mais vulnerável na relação contratual de consumo e de caráter massificado*” (cf. Ap. nº 0014154-87.2012.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/12/2015 ¹).

Houve, portanto, infração ao termo contratado para entrega do imóvel, como acima contado.

Em seguida, a ré/reconvinte reclama já viesse, a autora/reconvinda, impondo a ela a obrigação de pagamento das despesas condominiais, não obstante não houvesse imissão na posse do bem, procedimento que, vez mais, configura abuso, na medida em que é pacífico o entendimento nesse sentido: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DESPESAS CONDOMINIAIS – INÍCIO DA RESPONSABILIDADE – ENTREGA DAS CHAVES. Afigura-se abusiva e nula a cláusula contratual que antecipa para antes da efetiva entrega das chaves a responsabilidade do consumidor pelo pagamento das despesas condominiais, taxas e tributos que recaem sobre o imóvel, pois tais encargos são inerentes ao uso e fruição do bem, que se inicia com a posse. Precedentes. RESULTADO: apelação parcialmente provida*” (cf. Ap. nº

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

0040045-60.2011.8.26.0002 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/08/2015 ²).

No que diz respeito à falta do *habite-se*, referido documento veio juntado pela autora/reconvinda às fls. 238, indicando tenha sido emitido em 06 de dezembro de 2011, portanto, igualmente além do prazo de entrega contratado, vencido em 05 de agosto de 2011.

Finalmente, no que diz respeito aos “*inúmeros*” (sic.) vícios de construção, elencados nos itens 1. a 9. de fls. 85/86, a prova pericial apontou que o apartamento “*não apresenta os problemas relatados pela requerida*”, dentre os quais ressaltou as ocorrências seguintes: “*apenas falta de nível no piso da lavanderia*”, “*uma peça de azulejo no banheiro com pequena lasca*” e “*falta de esmero na aplicação do silicone junto as venezianas*” (fls. 276).

Os vícios reclamados na reconvenção referiam-se a 1.- *manchas e emendas na pintura* das paredes e portas, 2.- *paredes tortas e fora do aprumo*, 3.- *trinca na parede da sala e quartos*, 5.- *água empoçando na cozinha e banheiro*, 5.- *ondulação na parede da cozinha*, 6.- *silicone no rejunte das janelas*, 8.- *azulejos lascados* e 9.- *goteiras e infiltrações* (fls. 85/86).

Em relação às alegadas 1.- *manchas e emendas na pintura* das paredes e portas, o perito respondeu que “*a pintura geral do apartamento encontra-se satisfatória e dentro do padrão do imóvel*” (fls. 277).

Em relação às 2.- *paredes tortas e fora do aprumo*, apontou que “*não constatou tal ocorrência*” (fls. 277).

Das 3.- *trinca na parede da sala e quartos*, o laudo apontou que “*por ocasião da vistoria não constatou-se trincas no apartamento*” (fls. 277).

Sobre as 5.- *ondulação na parede da cozinha*, apontou, do mesmo modo, que “*na vistoria não constatamos tal ocorrência*” (fls. 278).

Finalmente, das 9.- *goteiras e infiltrações* o perito afirmou novamente que “*na vistoria não constatamos tal ocorrência*” (fls. 278).

Em resumo, os vícios comprovados limitaram-se à “*falta de nível no piso da lavanderia*”, “*uma peça de azulejo no banheiro com pequena lasca*” e “*falta de esmero na aplicação do silicone junto as venezianas*” (fls. 276).

É importante destacar, há nos autos reclamo da ré/reconvinte no sentido de que “*a autora-reconvinda esteve no apartamento antes da realização da perícia realizando justamente os reparos que foram pedidos pela requerida-reconvinte para receber as chaves*” (fls. 334), evento que o perito do Juízo de certo modo corroborou ao indicar no laudo, após afirmar que o apartamento “*não apresenta os problemas relatados pela requerida*”, que “*certamente os problemas foram sanados pela empresa requerente*” (fls. 276).

A oitiva da síndica do Condomínio do Residencial *Spazio Mont Vernon*, a testemunha *Maria Rita*, de fato confirmou que por volta de março de 2012 a empresa autora/reconvinda esteve no apartamento a fazer reformas, e de tal monta que motivou reclamação de todos os vizinhos por conta do barulho acima do tolerável e do acúmulo de entulho em áreas inapropriadas.

Ou seja, contemporaneamente à propositura desta ação, que se deu em 30 de março de 2012, a autora/reconvinda cuidava de realizar as reformas.

Na medida em que a citação da ré/reconvinte se deu somente dois (02) meses depois, em 30 de maio de 2012, e atento a que a própria síndica não tenha sabido precisar a data de início e conclusão dessa reforma, não é possível a este Juízo afirmar tenha a autora/reconvinda inovado o estado de fato do imóvel após a formação da relação processual, havida com a citação.

É possível, de todo modo, concluir que os vícios reclamados pela autora existiam, pois do contrário a reforma do apartamento realizada pela autora/reconvinda às pressas e de última hora, não teria sido necessária.

² www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

A recusa da ré/reconvinte em receber as chaves era, portanto, justa.

Ocorre que, além dos vícios físicos do apartamento, como visto inicialmente, tal entrega estava fora do prazo contratado, vencido ainda em agosto de 2011, e a obra não contava com o *habite-se*, emitido somente em dezembro daquele ano de 2011.

Não havia, portanto, como se pretender injusta a recusa da ré/reconvinte em receber as chaves.

A consignação é, portanto, improcedente, reconhecendo-se a mora culposa da autora/reconvinda no cumprimento do contrato, inviabilizando, por conseguinte, se possa declarar extinta sua obrigação frente ao contrato firmado com a ré/reconvinte.

A ré/reconvinte requereu, de sua parte, a rescisão do contrato, condenando-se a autora/reconvinda a restituir todos os valores pagos, incluindo comissões e o financiamento contratado junto à Caixa Econômica Federal, com os acréscimos legais, que lhe cumpre quitar, como ainda seja a autora/reconvinda condenada a indenizar-lhe pelo valor dos aluguéis pagos para residir em outro imóvel desde a data contratada para entrega do apartamento e até a efetiva entrega das chaves, além de condená-la à restituição das despesas de condomínio desembolsadas, e ainda uma indenização por dano moral em valor equivalente a 30 salários mínimos.

Sobre a rescisão do contrato, cumpre observado o quanto vem entendendo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no sentido de que, *“tendo havido atraso na entrega do imóvel, possível a resolução do contrato por culpa dos vendedores, com consequente devolução total das parcelas pagas”* (cf. Ap. nº 1007917-34.2013.8.26.0152 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/12/2015³).

Nesse sentido, portanto, é procedente a reconvenção para a rescisão do contrato, afastada a postulação da autora/reconvinda, de retenção parcial dos valores pagos, porquanto, evidenciada e reconhecida a sua culpa pelo descumprimento do contrato, cláusula que considerar possível a retenção esta considerada abusiva, a propósito do precedente: *“RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Pedido de rescisão do contrato formulado pela compradora em razão de descumprimento contratual pela vendedora. Matéria incontroversa. Pretensão à retenção dos valores adimplidos segundo previsto no estatuto. Inadmissibilidade. Cláusula nula de pleno direito. Abusividade reconhecida. Devolução integral, ademais, a ser feita em uma única parcela devidamente atualizada da data de cada desembolso até o efetivo pagamento. Juros de mora incidentes a partir da citação. Recurso da ré improvido. (...) Sentença reformada em parte. Provido em parte o recurso adesivo da autora, nos termos assinalados”* (cf. Ap. nº 0048346-62.2011.8.26.0562 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/04/2015⁴).

Ou seja, com a rescisão, cumprirá à autora/reconvinda repetir em favor da ré/reconvinte todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Não, porém, para impor à autora/reconvinda a obrigação de quitar o contrato de financiamento imobiliário que a ré/reconvinte tenha contratado junto à *Caixa Econômica Federal*, ou ainda arcar com o pagamento do valor de comissões desse negócio.

Ocorre que dita obrigação foi contraída livremente pela ré/reconvinte, que do mesmo modo livre de coação, decidiu-se pela postulação da rescisão do contrato firmado com a autora/reconvinda, quando o contrato de financiamento imobiliário firmado com a *Caixa Econômica Federal* ainda em 28 de outubro de 2009 (*vide fls. 150*) já contava praticamente dois (02) anos de vigência.

Não é possível concluir-se tenha a autora/reconvinda dado causa a essa contratação, que partiu de decisão livre da ré/reconvinte, que naquele momento, contando apenas

³ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

⁴ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

noventa (90) dias da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda firmado com a autora/reconvinda, momento em que futuras frustrações eram até certo ponto previsíveis, haja vista tratar-se de aquisição de imóvel que, naquele momento, estava ainda por ser construído.

Diga-se ainda, o imóvel foi efetivamente construído e o atraso verificado na disponibilidade para entrega, desde 05 de agosto de 2011 até 06 de dezembro de 2011, data de expedição do *habite-se*, quando presume-se apto ao cumprimento da obrigação, foi de apenas cento e vinte (120) dias, exíguo, portanto.

À vista dessas considerações, se a ré/reconvinte entende mais conveniente a rescisão do negócio, temos não possa a questão do financiamento imobiliário e seus encargos ser carreada à custa da autora/reconvinda, renove-se o máximo respeito.

No que respeita aos lucros cessantes, reclamados pela ré/reconvinte pelo fato de ter sido obrigada a residir em outro imóvel, também não nos parece possível o acolhimento da pretensão.

Ocorre que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, *“entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente”* (CARLOS ROBERTO GONÇALVES⁵), tanto que, *“ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano”* (idem, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER*⁶).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava a ré/reconvinte residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com a autora/reconvinda, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária”* (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012⁷).

Já no que respeita ao pedido de repetição do valor desembolsado pelas despesas de condomínio, é procedente, como visto acima.

Esse valor deverá ser liquidado por cálculo, em regular liquidação desta sentença, e a ele admite-se o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Consequência dessa premissa, é procedente a ação declaratória de inexistência de débito cc. Cancelamento de anotação no Serasa, em apenso, autos nº 0006434-05.2013.8.26.0566, cumprindo seja declarados inexigíveis os débitos referente às contribuições de condomínio do apartamento nº 406 do bloco 04, do Residencial *Spazio Mont Vernon*, localizado na rua Maria Isabel Oliveira Botelho, s/nº, bairro Jardim Cidade Brasil, São Carlos, vencidas nos dias 25 dos meses de setembro de 2012 a janeiro de 2013, no valor de R\$ 104,30 cada uma, confirmando-se a medida de antecipação da tutela para tornar definitiva a exclusão do nome da autora, ré/reconvinte nesta ação, dos cadastros de inadimplentes.

Finalmente, em relação ao dano moral, valha-nos repetir que, não obstante a mora

⁵ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

⁶ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit. n. 92*, p. 525.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da autora/reconvinda, o imóvel foi efetivamente construído e a entrega proposta à ré/reconvinte, verificando-se atraso no curto período que vai de 05 de agosto de 2011 até 06 de dezembro de 2011, data de expedição do *habite-se*, contando-se aí apenas cento e vinte (120) dias, exíguo, portanto.

Em circunstâncias tais, ainda que de direito da ré/reconvinte, não se pode dizer que a rescisão do contrato se verificou em circunstâncias que lhe tenham trazido gravame ou menoscabo à honra subjetiva. A propósito do que vem entendendo a jurisprudência, *“em situação envolvendo o atraso na entrega de obra o Superior Tribunal de Justiça, por decisão monocrática no REsp n. 927.308/BA (rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 24/2/2011), afastou essa pretensão indenizatória, com o seguinte fundamento: “No mérito, quanto ao dano moral, prospera a irresignação. Com efeito, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja o abalo típico e necessário à obrigação de indenizar por danos morais. (...) Como, na espécie, não se descreve situação excepcional que possa ser considerada agressão que escandalize ou exponha a recorrida a vexame no seu meio social, não entendo esteja caracterizada lesão de ordem moral, senão, no máximo, mero contratempo, dissabor ou frustração própria de negócios, muito diferente da situação de humilhação, dor ou sofrimento que se exige para justificar ressarcimento financeiro dessa espécie. Ante o exposto, conheço em parte do recurso e, nessa parte, dou-lhe provimento (art. 557, § 1º-A, do CPC), para excluir da condenação a indenização por danos morais. Despesas processuais e verba honorária divididas e compensadas.” O dano moral e a dor intensa, a tristeza profunda, a humilhação, o desgaste da imagem, a angustia, a depressão, a magoa forte, a vergonha intensa, a desonra, enfim, o grande sofrimento que uma pessoa sente em razão de ato ilícito ou, com abuso de direito, praticado por outrem. Não são danos morais os aborrecimentos cotidianos, a que todos nos estamos sujeitos quando do convívio social. Aborrecimentos corriqueiros decorrentes dos riscos de se viver em sociedade e de estabelecer com os pares negócios jurídicos, não são indenizáveis” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012⁸).*

Pelas mesmas razões, rejeita-se a possibilidade de imposição do pagamento de juros compensatórios.

A ação, é, portanto, procedente em parte, para impor a improcedência da ação de consignação das chaves, cumprindo à autora/reconvinda arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado; também para impor a procedência parcial da reconvenção, para decretar a rescisão do contrato e, em consequência, condenar a autora/reconvinda a repetir em favor da ré/reconvinte todos os valores pagos, incluindo comissões de corretagem, acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, como ainda a repetir em favor da ré/reconvinte o valor desembolsado pelas despesas de condomínio, o qual deverá ser liquidado por cálculo, em regular liquidação desta sentença, admitido o acréscimo de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A sucumbência na reconvenção é recíproca, na medida em que rejeitados vários pedidos da ré/reconvinte, em volume senão superior, ao menos equivalente à metade do total dos pleitos, o que fica, entretanto, compensado pelo fato do reconhecimento da rescisão do contrato por culpa da autora/reconvinda.

A autora/reconvinda deverá também arcar com a sucumbência referente à ação declaratória de inexistência de débito cc. Cancelamento de anotação no Serasa, em apenso, autos nº 0006434-05.2013.8.26.0566, na qual acabou vencida enquanto ré, de modo que lhe cumprirá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

10% do valor da causa, atualizado

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a autora/reconvinda ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado; JULGO PROCEDENTE EM PARTE a reconvenção, em consequência do que DECRETO A RESCISÃO do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda firmado entre a autora/reconvinda MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA e a ré/reconvinte Vivian Mirandola em 05 de julho de 2009, tendo por objeto o apartamento nº 406 do bloco 04, do Residencial *Spazio Mont Vernon*, localizado na rua Maria Isabel Oliveira Botelho, s/nº, bairro Jardim Cidade Brasil, São Carlos, no valor de R\$ 92.006,00; CONDENO a autora/reconvinda MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA a repetir em favor da ré/reconvinte Vivian Mirandola os valores que vierem a ser apurados em regular liquidação por cálculo, referente ao total das importâncias pagas pelo contrato ora rescindido, incluindo a comissão de corretagem, acrescidos de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO a autora/reconvinda MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA a repetir em favor da ré/reconvinte Vivian Mirandola os valores que vierem a ser apurados em regular liquidação por cálculo, referente aos valores desembolsado por esta última a título de despesas de condomínio cobradas em relação ao imóvel objeto do contrato ora rescindido, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência na reconvenção, na forma e condições acima; JULGO PROCEDENTE a ação declaratória de inexistência de débito cc. Cancelamento de anotação no Serasa, em apenso, autos nº 0006434-05.2013.8.26.0566, em consequência do que DECLARO INEXIGÍVEIS os débitos referente às contribuições de condomínio do apartamento nº 406 do bloco 04, do Residencial *Spazio Mont Vernon*, localizado na rua Maria Isabel Oliveira Botelho, s/nº, bairro Jardim Cidade Brasil, São Carlos, vencidas nos dias 25 dos meses de setembro de 2012 a janeiro de 2013, no valor de R\$ 104,30 cada uma, lançados pela ré MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, autora/reconvinda nesta ação, em nome da autora Vivian Mirandola, ré/reconvinte nesta ação, confirmando-se, em consequência, a medida de antecipação da tutela para tornar definitiva a exclusão do nome da autora, ré/reconvinte nesta ação, dos cadastros de inadimplentes, e CONDENO a ré, autora/reconvinda nesta ação, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor daquela causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 27 de janeiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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