



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008328-58.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Boa Vista Empreendimentos e Participações Ltda.**
 Requerido: **Cleiton de Jesus Trindade**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ajuizou ação (nominada) de **RESCISÃO CONTRATUAL c.c. REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS PELO USO/FRUIÇÃO DO IMÓVEL** contra **CLEITON DE JESUS TRINDADE**, alegando, em resumo, que firmou com o acionado contrato de compromisso de venda e compra do imóvel identificado como Lote 08, da quadra 14, do loteamento denominado "Jardim Boa Vista", cujo preço seria pago em 180 parcelas, mais sinal. O requerido não cumpriu o pactuado, deixando de honrar as parcelas vencidas a partir de agosto/2017. Pleiteia a rescisão da avença, reintegração na posse do imóvel, retenção de parte do preço, com abatimento das arras, despesas tributárias e administrativas, e condenação do requerido ao pagamento de indenização pelo período em que usufruiu do imóvel.

O requerido apresentou defesa, impugnando o valor da causa e aduzindo, em síntese que, em caso de rescisão, não há valores a serem retidos.

É o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravo de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Primeiramente, defiro ao requerido os benefícios da Justiça Gratuita. Anote-se e observe-se.

Trata-se de pedido de rescisão de contrato no qual a autora pleiteia a retomada de imóvel, compromissado à venda ao requerido, e cujas parcelas não foram honradas.

A impugnação ao valor da causa deve ser acolhida.

Relembre-se que o artigo 292, do Código de Processo Civil prevê:

"O valor da causa constará da petição inicial ou da contestação e será:

...

II - na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou de sua parte controvertida".

No caso dos autos, como mencionado, busca a rescisão contratual, no valor de R\$ 103,504,40 (cento e três mil, quinhentos e quatro reais e quarenta centavos) e a retomada de imóvel.

Impõe-se, portanto, a correção.

No mais, o pedido inicial deve ser julgado procedente.

A autora instruiu sua peça inicial com cópia do contrato cuja rescisão pretende. Também demonstrou que promoveu notificação judicial do acionado, para quitação das parcelas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em atraso, sem êxito.

O requerido, em verdade, é confesso quanto à inadimplência. Não rebateu tais assertivas iniciais, nem impugnou, de qualquer modo, a pretensão de rescisão do contrato e retomada do imóvel, limitando-se a questionar o percentual a ser retido.

Portanto, incontroversa a inadimplência do compromissário comprador, o pedido inicial deve ser acolhido, reconhecendo-se a rescisão do contrato, na forma prevista no artigo 475, do Código Civil, autorizada a retomada do imóvel.

Quanto aos valores, cuja retenção deve ser autorizada em benefício da autora, é necessário que se faça certa glosa no percentual indicado.

Relembre-se que a regra do artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor veda a *"perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado"* e que o entendimento jurisprudencial prevalente, com algumas variações, acena para o patamar de 80% dos valores pagos para a pretendida retenção.

Em sua peça inicial, a autora pleiteia retenção por conta das arras, das despesas tributárias e despesas administrativas.

Todavia, para satisfação de todas essas verbas, apresentadas na petição inicial por mera estimativa, mostra-se suficiente o abatimento de 20% dos valores pagos, percentual que coloca as partes em equilíbrio.

Não é possível estabelecer a perda integral dos valores pagos à título de sinal, vez que tal verba, por sua natureza confirmatória da avença, deve ser considerada como pagamento inicial e parte de execução do contratado. Não se trata, portanto, de arras penitenciais.

Nesse sentido estabeleceu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"O arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias" (Decisão Monocrática, no Agravo em Recurso Especial 920.371, Ministro Marco Aurélio Bellizze, Dje 08.06.2016).

Na mesma diretriz, apontando que as arras penitenciais hão de vir estabelecidas de modo expresse, é a decisão monocrática proferida no Recurso Especial 1.156.268, da lavra do Ministro Luís Felipe Salomão (DJe 30.09.2014).

Prospera, também, a pretendida cobrança da taxa de ocupação, por conta do período em que o imóvel permaneceu na posse do requerido. Não há fundamento jurídico para que se considere outra data, como o início da mora ou o ajuizamento da ação.

Firma-se, portanto, que a autora poderá abater dos valores a serem restituídos o valor mensal equivalente a 0,5% do valor venal do imóvel, considerado o cadastro da Municipalidade, desde a transferência inicial e até a recuperação da posse.

Em precedentes, ora invocados como razão de decidir, assim, se estabeleceu:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LOTES DE TERRENO - AÇÃO AJUIZADA PELA COMPROMITENTE VENDEDORA - INADIMPLÊNCIA DOS RÉUS PROCEDÊNCIA EM PARTE - RESCISÃO DECRETADA - DEVOLUÇÃO DE 80% DOS VALORES PAGOS - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS A SER APURADA EM FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA - VERBA SUCUMBENCIAL PROPORCIONAL - SENTENÇA MANTIDA" (Apelação 0014173-94.2013.8.26.0037, da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Alexandre Coelho, j., 17.02.2016, v.u.).

"RESCISÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Devolução das parcelas já pagas descontados 20% a título de administração, corretagem, publicidade, etc (presumido prejuízo da promitente vendedora) - Cabimento também da incidência de taxa de ocupação pelo período de utilização do bem em situação de inadimplemento – Arbitramento nesta instância de valor locatício mensal para ocupação em estado de inadimplência, a fim de impedir o locupletamento do compromissário comprador - Fixação em 0,5% do valor venal do imóvel. Aplicação da Súmula 1 deste Tribunal de Justiça. Ressarcimentos pelas acessões e direito de retenção - Descabimento - Ausência de especificação na peça de defesa - Necessidade de que houvesse ao menos um início de prova do valor da construção para a adequada instalação do contraditório e de eventual fase dilatória - Questão que pode ser dirimida em ação própria de ressarcimento. Sentença de procedência em parte. Recurso provido em parte para autorizar a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cobrança de taxa mensal de ocupação de 0,5% sobre o valor venal do imóvel; afastar o direito de indenização por acessões e benfeitorias, bem como de retenção" (Apelação 994.08.045881-0, da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São paulo, Relator Desembargador James Siano, j., 02.03.2011, v.u.).

Em suma, firmada a inadimplência do acionado, deve ser acolhido o pedido inicial de rescisão do contrato e reintegração na posse, com a necessária glosa quanto aos valores a serem restituídos.

Pondere-se que é inviável a antecipação da tutela jurisdicional para imediata retomada do imóvel, vez que os acionados apresentam resistência quanto à reintegração, invocando direito de retenção.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação movida por **BOA VISTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** contra **CLEITON DE JESUS TRINDADE**, acolhendo o pedido inicial, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, reintegrando a autora na posse do imóvel. **Condeno** a autora a restituir, em favor do comprador, 80% dos valores pagos, com abatimento da taxa de ocupação, nos termos da fundamentação, com correção monetária, pela Tabela Oficial do TJSP, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação. Expeça-se, oportunamente, mandado de reintegração de posse. Com o trânsito em julgado, a restituição dos valores, ora estabelecida em favor dos acionados, far-se-á em parcela única, na forma prevista nos artigos 523 ou 526, do Código de Processo Civil. Dou por extinto este processo, com resolução do mérito, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Reputando mínima a sucumbência da autora, responderá o acionado pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil. Outrossim, **acolho** a impugnação ao valor da causa, modificando-o para R\$ 130.032,00 (cento e trinta mil, e trinta e dois reais). Com o trânsito em julgado, a autora deverá complementar a taxa judiciária recolhida, em 15 dias, pena de inscrição da dívida. Façam-se as anotações necessárias no SAJ.

P.R.I.

Araraquara, 06 de dezembro de 2018.

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