

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1000796-03.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Mauricio Saab**
 Requerido: **Edna Tereza de S Rangel Nagliate**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Maurício Saab ajuizou ação declaratória de resolução de contrato com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra **Edna Tereza de Souza Rangel Nagliate** alegando, em síntese, ter celebrado com a ré, em 22 de março de 2012, contrato de venda e compra do imóvel construído na casa nº 244, do Condomínio Residencial Village Damha II, objeto da matrícula nº 115.435 do CRI local. O valor da transação foi de R\$ 400.000,00 pagos da seguinte forma: duas parcelas de R\$ 114.000,00, outra de 114.700,00 além da assunção do débito de R\$ 57.300,00 que deveriam ser pagos em 38 parcelas restantes para a quitação do terreno junto à Damha Urbanizadora e Construtora Ltda. Aduziu que as duas primeiras parcelas mencionadas foram integralmente pagas pela ré, mas a terceira restou inadimplida. Ainda, a ré quitou apenas parte das prestações do terreno, de modo que o autor foi obrigado a firmar um acordo com a construtora para renegociação da dívida que ainda estava em seu nome. A ré ainda deixou de efetuar o pagamento do IPTU, despesas condominiais e água relativas ao imóvel por ela adquirido, o que demonstra claramente o descumprimento do contrato por parte dela, sendo de rigor a reintegração do autor na posse do imóvel, nos termos do contrato. A ré ainda deverá arcar com o pagamento das multas e juros moratórios previstos no contrato, além do valor previsto a título de aluguel pelo tempo de ocupação. Em razão destes fatos, o autor pleiteou: (i) a declaração de rescisão do contrato de venda e compra do imóvel, com sua reintegração na posse, com consequente desocupação; (ii) condenação da ré ao pagamento de indenização pelo tempo que permaneceu no imóvel, conforme cláusula contratual; (iii) condenação da ré ao pagamento de multa contratual, além da composição das perdas e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

danos (IPTU, despesas e taxas não pagas) e (iv) indenização pelos danos morais sofridos pelo autor. Juntou documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Argumentou que à época da venda o imóvel por ela adquirido aparentava ser novo, porém poucos meses após a habitação foram constatados diversos problemas estruturais e de infiltrações, o que impediu a utilização do bem para o fim a que se destinava (moradia). Disse ter pago as duas primeiras parcelas, conforme informado na inicial e que a terceira foi paga parcialmente no valor de R\$ 95.000,00, retendo-se R\$ 19.700,00 que deveriam ser empregados nos reparos necessários no imóvel, uma vez que o autor nunca realizou nenhuma obra neste sentido, apesar das solicitações da ré. Afirmou que as parcelas relativas ao terreno não foram pagas porque o autor realizou um acordo diretamente com a construtora e que em orçamento superficial constatou-se que seria necessário gastar R\$ 75.000,00 com a reforma do imóvel, para que ele fosse habitável. Por isso, ela é que deve ser destinatária de eventual multa contratual ou indenização por danos morais. Argumentou que a rescisão do contrato, na forma como pleiteada pelo autor não pode ser aceita, pois a avença prevê a devolução das parcelas pagas pela ré. Sustentou que não é cabível indenização por dano moral a favor do autor, pois ele é que descumpriu o contrato. Ao final, postulou pela decretação de improcedência do pedido.

A ré ainda apresentou reconvenção onde alegou, em suma, que é credora do autor das parcelas por ela efetivamente pagas, pois caso admitida a rescisão do contrato, ela deve ser restituída destes valores. Discorreu sobre os vícios estruturais do imóvel e da negativa do autor reconvindo em realizar os reparos necessários. Afirmou que toda esta situação lhe causou intranquilidade e por isso o autor reconvindo deve ser condenado ao pagamento de indenização por dano moral a seu favor. Além disso, postulou a condenação dele à restituição de todas as parcelas por ela pagas, a serem apuradas em liquidação de sentença.

O autor apresentou réplica e contestação à reconvenção.

Foi deferida a produção de prova pericial, cujo laudo foi apresentado; as partes complementaram a prova documental existente nos autos; a instrução processual foi encerrada e as partes apresentaram suas alegações finais escritas, reafirmando suas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pretensões.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido principal procede em parte.

Está demonstrado o inadimplemento por parte da ré, por restar incontroverso nos autos que ela pagou apenas parcialmente a terceira parcela do preço ajustado para aquisição do imóvel (R\$ 114.700,00). Apesar de ter afirmado o pagamento de R\$ 95.000,00 – o que já demonstra a falta de pagamento integral – não há prova deste fato, ônus que cabia à ré demonstrar, nos termos do artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

Por isso, diante das declarações do autor e conforme se vê na planilha por ele apresentada (fl. 31) tem-se que desta última parcela a ré pagou apenas R\$ 75.000,00. Ainda, restou incontroverso, por ausência de impugnação específica na contestação, o fato de que a ré deixou de adimplir pontualmente as parcelas relativas ao terreno onde edificada a construção, nos termos do quanto previsto na cláusula segunda, parágrafo primeiro do contrato (fl. 18). Nada foi questionado a respeito da falta de pagamento em dia destas prestações, o que inclusive levou o autor a celebrar uma renegociação com a credora destes valores (fls. 24/27).

O argumento apresentado pela ré relativo aos vícios de construção do imóvel não poderia permitir que ela descumprisse suas obrigações contratuamente assumidas. Ela ingressou no imóvel em 22.03.2012 (cláusula quarta – fl. 19), mas apenas se insurgiu contra o autor após o ajuizamento desta demanda em 02.02.2015 e, mais especificamente, em 09.02.2016, data da apresentação da contestação e ajuizamento da reconvenção. Ou seja, apenas após decorridos quase quatro anos de ocupação do imóvel é que a autora pretendeu denunciar estes alegados vícios na construção, aduzindo que eles impediram o uso do bem para o fim a que se destinava.

Apesar de a autora ter justificado o pagamento parcial da terceira parcela do preço, sob a alegação de que teria descontado parte do valor para realização de obras no imóvel, percebe-se que nada disso foi comprovado. Em outras palavras, a ré não demonstrou ter realizado uma obra sequer com este valor descontado da parcela devida ao


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vendedor. Por isso, para além da falta de mútuo consenso a respeito deste desconto por ela efetuado a seu bel prazer, nem a justificativa por ela apresentada foi comprovada nestes autos.

É inegável ainda o inadimplemento, por parte da ré, das despesas condominiais, IPTU e tarifa do serviço de água devidos em virtude da posse do bem (fls. 28, 30 e 217). Estas despesas estavam sob responsabilidade da ré pelo teor do contrato celebrado (fl. 19) e não há justificativa para que ela tenha deixado de cumprir com o pagamento do que era devido. Na contestação, a ré sequer impugnou especificamente o inadimplemento destas despesas, ônus que lhe incumbia, conforme prevê o artigo 341, *caput*, do Código de Processo Civil.

Dentro de todo este contexto, a despeito da conclusão da prova pericial a respeito da constatação dos vícios de construção do imóvel, em razão do tempo de ocupação pela ré e pelo inegável descumprimento de sua obrigação relativa ao pagamento do preço e demais acessórios previstos no contrato, é bem certo que ela foi culpada pela resolução da avença.

Sobre o equacionamento dos prejuízos, cumpre assinalar que há cláusula penal prevista no contrato celebrado entre as partes (cláusula oitava – fl. 20) no valor equivalente a 10% sobre o valor da transação, sem prejuízo das perdas e danos a serem apuradas.

Deve-se recordar, portanto, da redação do artigo 416, parágrafo único, do Código Civil: *Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo. Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.*

Sobre este preceito, **Maria Helena Diniz** leciona que: *O credor pode optar entre as perdas e danos e a cláusula penal, e, uma vez feita a opção, prevendo, no contrato a cláusula penal, não poderá pedir perdas e danos. Por isso, se o prejuízo causado ao credor for maior do que a pena convencional, impossível será pleitear indenização suplementar (perdas e danos), se assim não estiver convencionado no contrato. Se tal*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

indenização suplementar foi estipulada para a hipótese de a multa avençada ser insuficiente para reparar prejuízo sofrido, a pena imposta valerá como mínimo de indenização, devendo o credor demonstrar que o dano excedeu à cláusula penal para ter direito àquela diferença, visando a complementação dos valores para a obtenção a reparação integral a que faz jus (Código Civil Anotado. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 428).

Na mesma trilha é a lição desenvolvida por **Hamid Charaf Bdine Jr.:** *Com a utilização da cláusula, as partes dispensam a necessidade da demonstração dos prejuízos e de sua liquidação, tornando-se suficiente a demonstração do inadimplemento. É o que está consignado neste art. 416. O parágrafo único deste dispositivo impede o credor de exigir o valor suplementar dos prejuízos, quando ele ultrapassar o da cláusula penal. Ressalva, porém, a possibilidade de as partes convencionarem o contrário, hipóteses em que a pena estipulada corresponderá ao valor mínimo da indenização. Desse modo, caso os prejuízos demonstrados na ação sejam inferiores ao valor da pena convencional, prevalecerá este último (Código Civil Comentado. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 911).*

Então, em atenção ao quanto previsto no contrato, considerando as despesas inadimplidas pela ré e a previsão de aluguel pelo tempo de ocupação do imóvel, está bem claro que as perdas e danos suportadas pelo autor superarão o valor da cláusula penal prevista, de forma que o valor fixado (R\$ 40.000,00) será adotado como mínimo da indenização, compondo-se os demais prejuízos.

As perdas e danos serão apuradas da seguinte forma: (i) valor do aluguel previsto no contrato (cláusula sétima, parágrafo primeiro – fl. 20) até a efetiva desocupação do imóvel; (ii) valores de IPTU, despesas condominiais e tarifa de água pagos pelo autor referentes ao período em que a ré ocupou o imóvel até a efetiva desocupação. Como há necessidade de comprovação posterior, a apuração deste *quantum* dar-se-á em liquidação de sentença, que seguirá o procedimento comum, na forma do artigo 509, inciso II, do Código de Processo Civil.

Não podem compor as perdas e danos os valores referentes à terceira parcela inadimplida em parte pela ré, aqueles relativos a parcelas do terreno por ela não pagas e,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

notadamente, a repactuação do valor devido celebrada entre o autor e a construtora (fls. 24/27). Isso porque, a declaração de resolução do negócio terá por efeito repor as partes ao *status quo ante* e o autor será reintegrado na posse do imóvel. Por isso, impor à ré o pagamento de parte do preço avençado equivaleria a condená-la ao cumprimento do contrato, o que se torna incompatível com o pleito de reintegração de posse também deduzido pelo autor.

Ademais, a renegociação foi por ele celebrada sem intervenção da ré. Logo, trata-se de negócio jurídico que não pode ser a ela imposto, sob pena de violação ao princípio da relatividade dos efeitos do contrato. Como esta renegociação do valor devido foi feita por liberalidade do autor e considerando que ele retomará a posse do imóvel, reforça-se a impossibilidade de que a ré seja obrigada a pagar a ele os valores desembolsados. O próprio aluguel pactuado entre as partes serve para compensar as despesas do autor.

Após a apuração do valor devido na forma acima indicada, o autor deverá abater os seguintes valores desembolsados pela ré: (i) pagamento de duas parcelas integrais de R\$ 114.000,00; (ii) pagamento parcial no valor de R\$ 75.000,00 referente à terceira parcela; (iii) parcelas efetivamente pagas pela ré a respeito do terreno onde edificada a casa.

Estes valores deverão ser abatidos porque haverá retomada do imóvel por parte do autor, de modo que não seria lícito a ele permanecer com o bem e adicionalmente com os valores pagos pela ré, sob pena de enriquecimento sem causa. De todo modo, ele será indenizado pelas perdas e danos com base no aluguel previamente estabelecido pelas partes e nas despesas que ele adimpliu em substituição à ré, nos exatos termos do contrato entre eles celebrado.

Como o autor nada mencionou sobre este reembolso que é devido à ré, impõe-se o acolhimento parcial da reconvenção, porque deduzido pedido neste sentido pela compradora.

O pedido de indenização por danos morais deduzido tanto pelo autor, quanto pela ré na reconvenção não pode ser acolhido.

Saliente-se que para justificar pleito de indenização por danos morais,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

Nesse sentido é a doutrina de **Sérgio Cavalieri Filho**: *O dano deve ser de tal modo grave que justifique a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.* (Programa de Responsabilidade Civil, Malheiros Editores, 2ª edição, p. 79).

No caso dos autos, tem-se que o autor e a ré não sofreram incômodos de tal modo graves, que justificassem a reparação por dano moral. Não houve ofensa à dignidade ou a outros direitos da personalidade de um ou de outro que justificassem esta imposição. Tudo não se passou de um descumprimento de ordem contratual, servindo esta demanda para equacionar os prejuízos materiais apurados, circunscrevendo-se a responsabilidade apenas nesta seara.

O inadimplemento das despesas que estavam a cargo da ré, em especial o IPTU, o que levou a inscrição do nome do autor em dívida ativa, não tem o condão de causar dano moral a ele. Além do mero inadimplemento contratual (tanto que ele será ressarcido destas despesas) a obrigação era também dele perante o fisco enquanto proprietário do imóvel. Deixando de fiscalizar o adimplemento por parte da ré, assumiu o risco de que a Fazenda adotasse as providências para receber o crédito tributário. Não é possível, então, reconhecer que ele tenha sofrido dano moral em razão destas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

circunstâncias.

Em casos análogo, inclusive, assim restou decidido: *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DE MULTA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. DANOS MORAIS NÃO DEMONSTRADOS. SENTENÇA MANTIDA. Irresignação por parte da autora em face de sentença que julgou parcialmente procedente a ação para rescindir o contrato firmado pelas partes. Ré condenada à devolução integral dos pagamentos. Pretensão à condenação da construtora ao pagamento de multa e de indenização por danos morais. Alegação de que a paridade contratual possibilita a aplicação de multa de 20% em desfavor da recorrida. Não acolhimento. Ausência de previsão legal. Impossibilidade de aplicação da multa por analogia. Dano moral. O inadimplemento contratual, por si só, não acarreta danos morais. Precedente desta Câmara. Prejuízos à honra ou à reputação não demonstrados. Requerente que decaiu de parte considerável do pedido. Sucumbência recíproca mantida. Sentença mantida. Art. 252 do RITJSP. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 0161904-40.2011.8.26.0100; Rel. Des. **Carlos Alberto de Salles**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; j. 01/04/2014).*

AÇÕES DE RESCISÃO CONTRATUAL APENSADAS. COMPRA E VENDA. HIPÓTESE DE IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA MOVIDA PELO VENDEDOR E PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO MOVIDA PELOS ADQUIRENTES. INADIMPLEMENTO DO ALIENANTE. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PARA VIABILIZAR A ABERTURA DE MATRÍCULA AUTÔNOMA. DESCABIMENTO. SITUAÇÃO QUE NÃO FOI PACTUADA COM OS COMPRADORES. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. APELO DOS ADQUIRENTES PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença que julgou procedente a ação de rescisão contratual movida pelo promitente vendedor (em apenso), e parcialmente procedente a demanda movida pelos adquirentes. Reforma. 2. Hipótese em que deve ser reconhecido o inadimplemento do vendedor. Para viabilizar a abertura de matrícula autônoma em relação à área de 125m² alienada aos compradores, o apelado precisou instituir condomínio entre o referido bem e o vizinho.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*Situação que, todavia, não fora pactuada com os adquirentes. 3. Inserção do imóvel em condomínio que implica em diversas obrigações e situações peculiares, e que não podem ser impostas aos apelantes. 4. Devolução de todos os valores pagos, e indenização pelas benfeitorias, cujo valor não foi especificamente impugnado. Reintegração do vendedor na posse do imóvel. 5. Danos morais não configurados na hipótese concreta. Relação entre particulares. Demanda ajuizada um ano depois da celebração do contrato, e cerca de três anos antes do prazo ajustado para que o vendedor regularizasse o registro imobiliário. 6. Apelo dos promitentes compradores parcialmente provido. (TJSP; Apelação 0038236-49.2009.8.26.0602; Rel. Des. **Alexandre Lazzarini**; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; j. 23/06/2015).*

A ré, por outro lado, fundamentou seu pedido de indenização por danos morais no fato de o autor ter lhe vendido um imóvel com sérios vícios estruturais, o que de fato ficou demonstrado pela perícia. Mas a ré inadimpliu sua parte na avença ao deixar de pagar o preço do imóvel e apenas após quase quatro anos de ocupação do bem (com sucessivos débitos de taxa condominial, IPTU, água e notadamente a contraprestação devida ao autor) é que ela pretendeu voltar-se contra o vendedor. Portanto, é bem óbvio que ela não sofreu dano em sua esfera extrapatrimonial cuja reparação seja necessária em face do autor.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido e a reconvenção, para declarar a resolução do contrato de venda e compra celebrado entre as partes, reintegrando-se o autor na posse do imóvel, bem como para condenar a ré ao pagamento das perdas e danos a serem apuradas em liquidação de sentença. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Para fins de liquidação, as perdas e danos serão compostas pelos seguintes valores: (i) valor do aluguel previsto no contrato (cláusula sétima, parágrafo primeiro – fl. 20) até a efetiva desocupação do imóvel, acrescido de atualização monetária, a contar de cada vencimento (mês a mês); (ii) valores de IPTU, despesas condominiais e tarifa de água pagos pelo autor referentes ao período em que a ré ocupou o imóvel até a efetiva desocupação, acrescidos de atualização monetária a contar de cada desembolso. Ambas as

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

parcelas (i e ii) serão acrescidas ainda de juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da citação. Abater-se-ão do *quantum* apurado os seguintes valores desembolsados pela ré: (iii) pagamento de duas parcelas integrais de R\$ 114.000,00; (iv) pagamento parcial no valor de R\$ 75.000,00 referente à terceira parcela; (v) parcelas efetivamente pagas pela ré a respeito do terreno onde edificada a casa. Sobre os referidos itens (iii, iv, e v) será acrescida apenas atualização monetária a contar de cada desembolso. Para todas as parcelas (i, ii, iii, iv e v) serão adotados os índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. Não incidem juros de mora sobre o abatimento devido (itens iii, iv e v) porque o autor não está em mora.

Fixo o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da publicação desta sentença, para desocupação voluntária do imóvel por parte da ré. Decorrido este prazo, noticiado o descumprimento, será expedido mandado de reintegração de posse desde que requerido pelo autor.

Diante da sucumbência recíproca em ambas as demandas, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada parte, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85 § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do proveito econômico obtido, correspondente à diferença a ser apurada em liquidação (condenação imposta à ré subtraído o abatimento) e condeno o autor a pagar ao advogado da ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, todos do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de novembro de 2017.

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