

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****3ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009677-33.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente e Reconvinte: **Clovis Silveira Casado e outro**
 Requerido e Reconvindo: **Maria Luiza Construções e Empreendimentos Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

CLÓVIS SILVEIRA CASADO, qualificado nos autos, ajuizou *ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas* em face de **MARIA LUIZA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, também qualificada, alegando, em síntese, que, em 21/06/2016, celebrou com a ré compromisso de compra e venda do lote nº 009, da quadra nº 0066, do loteamento Jardim Maria Luiza III, situado nesta cidade de Araraquara, com área de 372,88 m², tendo pago no ato da assinatura a importância de R\$ 4.094,14, mais 11 parcelas do preço no valor total de R\$ 8.983,15 e o montante de R\$ 3.072,32 referente a débitos de IPTU, multas e taxa de roçada, bem como que, em março de 2017, contratou profissional para fazer a planta de um projeto que constatou que o terreno apresenta metragem menor do que a informada, no importe de 299,38 m², não lhe servindo aos fins desejados, requerendo, assim, seja rescindido tal pacto e condenada a demandada a devolver-lhe a quantia paga no total de R\$ 16.149,61, com juros e correção monetária. Com a inicial vieram procuração e documentos de págs. 08/35.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Deferido o pleito de tutela provisória de urgência formulado (págs. 47/48), a ré foi pessoalmente citada (pág. 54) e ofereceu contestação e reconvenção (págs. 55/61), acompanhada de instrumento de mandato e documentos de págs. 62/85, arguindo, preliminarmente, a carência de ação por ausência de interesse processual. No mérito, sustentou, em resumo, que não se opõe à rescisão contratual buscada, desde que por iniciativa do autor, já que não praticou qualquer infração contratual, ensejando a retenção de 10% dos valores pagos por conta das despesas administrativas, o montante da taxa de intermediação/corretagem e quantia a título de taxa de fruição ou ocupação a ser arbitrada no percentual de 25% sobre o montante mensalmente desembolsado, pois, ainda que haja diferença na metragem do imóvel, deveria ter oportunizado a complementação da área, assim como que a quantia por ele paga totaliza R\$ 11.451,61, com final postulação de extinção do processo sem resolução de mérito e de rescisão da avença por iniciativa daquele, com a sua imissão na posse correspondente, reconhecimento do direito à retenção e condenação do demandante ao pagamento da importância de R\$ 2.670,88, mais prestações mensais devidas até a transmissão.

Seguiu-se a apresentação de réplica e de contestação à demanda incidente proposta (págs. 92/98), pela qual foram basicamente reiterados os termos da argumentação inicial e aduzido que não é devida taxa de fruição e ocupação, por nada haver construído no lote em função da metragem, não tendo se utilizado ou gozado do bem, pugnando-se pela improcedência da reconvenção, e, instadas a especificarem provas (pág. 99), as partes se manifestaram às págs. 101/102 e 103/104.

O feito foi, então, saneado, com a rejeição da questão preliminar suscitada e o deferimento da produção de prova pericial (pág. 120), cujo laudo consta de págs. 144/156, sobre o qual as partes se manifestaram às págs. 161 e 162/163.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

Oportuno o julgamento da lide no estado em que se encontra o feito, tendo em vista que se mostra desnecessária a produção de novas provas ao equacionamento do litígio.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Rejeito, de início, a tese de decadência levantada pela demandada primitiva em sua manifestação derradeira, porquanto, admitida, como ela mesma faz, a aplicação da legislação civilista na espécie em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, consoante a Teoria do Diálogo das Fontes, segundo a qual as normas gerais mais benéficas supervenientes prevalecem sobre norma especial concebida para conferir tratamento privilegiado a determinada categoria, a fim de preservar a coerência do sistema normativo, o prazo ânua incidente é aquele previsto no art. 501, *caput*, do Código Civil, e a contagem deste somente se inicia a partir do registro do título aquisitivo, do que inexistente notícia, de modo que não houve o respectivo transcurso à época da propositura da demanda.

Aprofundando no mérito, procedem as pretensões deduzidas pelo autor-reconvindo, uma vez que restou caracterizada a admissibilidade da resolução contratual nos moldes buscados, fazendo ele jus à devolução integral das importâncias desembolsadas, não tendo cabimento, ainda, a indenização derivada da ocupação ou fruição do imóvel transacionado perseguida em reconvenção.

Com efeito, é incontroverso que as partes celebraram o contrato de promessa de venda e compra do imóvel indicado, conforme instrumentos de págs. 12 e 15/19, e evidenciado está, à luz do conjunto probatório disponível, que a ré-reconvinte deu causa à sua desconstituição, a ensejar a irrupção da sua responsabilidade civil pelos danos materiais causados ao demandante original.

Assim é que a perícia produzida encerra constatação de que o lote em voga possui área total de 333,25 m², inferior, de fato, àquela consignada na convenção firmada, no importe de 372,88 m², resultando numa diferença para menos de 39,63 m², não sendo possível a respectiva complementação em função da materialização das divisas através de muros e edificações, razão pela qual se impõe reconhecer a verificação de vício insanável no bem alienado pela demandada primitiva suscetível de autorizar o desfazimento da avença sem ônus para o autor-reconvindo, nos termos do art. 500, *caput*, do Código Civil, e do art. 18, § 1º, inc. II, do Código de Defesa do Consumidor.

Nada há nos autos que infirme a conclusão pericial, a qual se apresenta bem fundamentada e está amparada em critérios seguros de análise, baseados em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

exames específicos, subsistindo íntegro o seu vigor à míngua de qualquer impugnação.

Assiste ao demandante original, logo, para adequada reposição das partes contratantes ao estado anterior, o direito à restituição das quantias desembolsadas em favor da fornecedora no cumprimento das contraprestações ajustadas (págs. 20/28), de maneira integral, porque não cometeu qualquer infração capaz de justificar dedução alguma, à vista da orientação consolidada na Súmula nº 543, primeira parte, do C. Superior Tribunal de Justiça, incumbindo à ré-reconvinte arcar, tendo descumprido o pactuado, com os gastos suportados com a contratação.

Além disto, revela-se devido o reembolso das despesas de intermediação ou corretagem quitadas pelo promitente-comprador junto a terceiros, evidenciadas pelos documentos juntados às pags. 13/14, assim como do custo por ele assumido com tributos e penalidades incidentes sobre o imóvel ou relacionados à execução fiscal pertinente, consoante comprovantes de págs. 29/30 e 33/34, decorrentes que foram deste negócio frustrado por inadimplência da demandada, por força da obrigação de reparação de prejuízos emergente desta situação, tal como definido pelo art. 475, do Código Civil, e pelo aludido dispositivo da lei consumerista, observado que a devolução dos valores registrados nos boletos reproduzidos à pág. 31 somente será viável com a demonstração da respectiva liquidação mediante a exibição da documentação própria em sede de execução.

Descabe cogitar-se, por outro lado, do arbitramento de indenização ou compensação à demandada original pela transmissão da posse da coisa negociada ao autor-reconvindo, na consideração de que não cometeu este nenhum ato ilícito apto a desencadear sua responsabilidade civil pela privação da disponibilidade correspondente e que, em se tratando de alienação de terreno desprovido de benfeitoria, não restou demonstrado a respectiva ocupação ou fruição que tenha propiciado qualquer proveito econômico ao mesmo passível de reversão.

Neste cenário, mostra-se de rigor a resolução do contrato na forma almejada pelo demandante primitivo e a imposição da restituição dos valores pagos tal como pleiteado, não tendo cabimento os abatimentos postulados pela promitente-vendedora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos veiculados na demanda rescisória proposta por *Clóvis Silveira Casado* em face de *Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, para, confirmando a tutela provisória de urgência outrora concedida, declarar rescindido o compromisso de venda e compra celebrado entre as partes por culpa da ré e condenar esta a pagar ao autor, a título de restituição das parcelas do preço despendidas e indenização por danos materiais, todas as quantias desembolsadas para liquidação das prestações pertinentes, despesas de intermediação ou corretagem e do custo assumido com tributos e penalidades incidentes sobre o imóvel ou relacionados à execução fiscal pertinente, com correção monetária, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, desde a data do desembolso de cada qual, e acrescida de juros de mora, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, a partir da data da citação, ambas as verbas incidindo até o efetivo pagamento, facultada à demandada, desde já, a retomada da posse do imóvel em questão.

De outra parte, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito formulado através da reconvenção manejada por *Maria Luiza Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.* em face de *Clóvis Silveira Casado*.

Em razão da sucumbência nas lides original e incidental, condeno, ainda, a ré-reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais pertinentes, reembolsando, inclusive, aquelas suportadas pela autora-reconvinda devidamente corrigidas pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado desde a data do desembolso, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, com base no disposto no art. 85, §§ 1º, 2º e 6º, do atual Código de Processo Civil, no importe de 15% (quinze por cento) do valor total da condenação na data do cumprimento voluntário ou da propositura da execução, atualizável a partir de então pelos referidos índices, quanto à primeira, e de mais 20% (vinte por cento) do valor da causa reconvenicional atualizado pelos mesmos indexadores a contar da data da propositura desta demanda incidente, em relação à segunda, com a incidência de juros moratórios sobre estas verbas, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, a contar da data do trânsito em julgado desta solução.

P.I.

Araraquara, 05 de outubro de 2018.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

3ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

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

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