


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 03 de agosto de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: 1003954-96.2018.8.26.0037
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
Requerente: Boa Vista Empreendimentos e Participacoes Ltda
Requerido: Sidnei Victor e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CLAUDIA HABICE KOCK

Vistos.

Trata-se de **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução** propostos por Boa Vista Empreendimentos e Participacoes Ltda em face de Sidnei Victor e Elaine Cristina de Almeida Victor alegando, em síntese, que vendeu para os réus, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, o lote 279, da quadra 16, do loteamento Jardim Boa Vista II, sito nesta cidade de Araraquara, mediante o pagamento de sinal e mais 180 prestações.

Os réus tornaram-se inadimplentes a partir do mês de julho de 2017, motivo pelo qual foram constituídos em mora através de notificação judicial. Requer a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel e que sejam os requeridos condenados a indenizar as despesas tributárias, imposto de renda, despesas administrativas, perdas e danos e taxa de ocupação. Juntou documentos

Os requeridos foram devidamente citados e apresentaram resposta alegando, preliminarmente, que ajuizaram ação de rescisão de contrato em face da autora junto ao Juizado Especial Cível local, motivo pelo qual os feitos devem ser reunidos. No mérito, afirmam, em resumo, que não usaram ou edificaram no terreno e efetuaram o pagamento do sinal e de 28 parcelas, porém, com os reajustes e a crise



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

econômica do país, ficaram impossibilitados de honrar com o compromisso. Pediram a improcedência (fls. 40/42).

Os réus apresentaram, ainda, reconvenção, pleiteando que a retenção dos valores pagos se limite a 10% (fls. 42/45).

A requerente-reconvinda apresentou contestação alegando, em resumo, que os reconvintes confessam a inadimplência e que cumpriu todas as obrigações previstas no contrato. Que, ante o longo período de fruição do imóvel pelos reconvintes-inadimplentes, deve ser indenizada (fls. 70/74).

Houve réplica à contestação da reconvenção (fls. 77/79).

O processo que tramitava perante a Vara do Juizado Especial Cível local foi remetido a esta Vara para julgamento conjunto (1000818-91.2018.8.26.0037) e será julgado conjuntamente com estes autos.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

No mérito, a ação deve ser julgada parcialmente procedente.

Incontroverso que a autora celebrou com os requeridos instrumento particular de compromisso de venda e compra, tendo como objeto a aquisição da unidade autônoma descrita na inicial (fls. 13/14), por R\$ 100.095,12, com o pagamento inicial de R\$ 8.677,92 e o saldo restante, de R\$ 91.417,20, em 120 prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 761,81, vencendo a primeira em 25/09/2014 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

Os réus confessam a inadimplência e concordam com a rescisão do negócio, restando como incontroverso apenas o quanto será devolvido aos promissários-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

compradores.

Caracterizada a inadimplência da parte demandada, pela ausência de pagamento das prestações mensais devidas, revela-se admissível a rescisão da avença, com fundamento no artigo 475, do Código Civil vigente, autorizando a consequente reintegração da demandante na posse do imóvel transacionado.

Cumpra à autora, porém, para a adequada reposição das partes ao *status quo ante*, proceder à devolução das quantias pagas pelos compromissários-compradores na execução do contrato, à luz do disposto no artigo 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor, e consoante posição jurisprudencial firmada na Súmula nº 03, do E. Tribunal de Justiça do Estado.

Passa-se a análise das quantias a serem pagas.

1. DEVOLUÇÃO DE VALORES

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo consolidou o entendimento de que a resilição do compromisso de compra e venda é possível, assim como a retenção pelo promitente vendedor de despesas operacionais e eventuais custos com a ocupação da coisa, nos termos da Súmula nº 1.

Assim sendo, mostra-se razoável a adoção do percentual de 20% do valor desembolsado pelos consumidores a título de retenção pela incorporadora, conforme já decidido por este E. Tribunal em casos semelhantes:

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Rescisão por iniciativa dos promitentes compradores. Legitimidade passiva no tocante ao pedido de restituição da comissão de corretagem, conforme teses aprovadas no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nºs 1.551.951/SP e 1.551.968/SP. A Cláusula XVIII é abusiva porque além de prever a retenção de 30% das quantias pagas, ainda enumera várias outras deduções. Retenção que deve ficar restrita a 20% dos valores pagos pelos compromissários compradores. Precedentes da Câmara e do STJ. Aplicação das Súmulas 1 e 2 desta Corte. Obrigação de pagamento da comissão de corretagem transferida aos compradores. Descabimento. Desatendimento ao dever de informação da vendedora. Incidência da tese aprovada no julgamento do REsp Repetitivo nº 1.599.551/SP. Comissão de corretagem que deve ser restituída



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

integralmente. Sentença reformada em parte. Sucumbência integral da ré mantida. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação 1085434-09.2015.8.26.0100; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2018; Data de Registro: 10/04/2018)

APELAÇÃO. Declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Preliminar de ilegitimidade passiva, rejeitada. Possibilidade de rescisão do contrato, conforme dispõe as súmulas 1 e 2 deste TJSP. Retenção de 20% em favor das requeridas, do valor pago pelo autor. Quantia que se mostra, no presente caso, suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Termo "a quo" dos juros moratórios sobre o quantum objeto de devolução que deve incidir a partir do trânsito em julgado. Precedentes do STJ e desta Egrégia Corte, inclusive, desta Colenda Câmara. Sentença reformada. Recursos a que se dá parcial provimento (TJSP; Apelação 1001762-12.2016.8.26.0604; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 05/04/2018)

Frise-se que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, conforme entendimento consolidado pela Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça, que assim determina: "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição".

2. TAXA DE OCUPAÇÃO

Cuida-se de negócio envolvendo lote de terra nua, ao que tudo indica sem qualquer edificação até a presente data. Neste caso, indevida a cobrança de taxa de ocupação à título de indenização, pois não houve ocupação.

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Rescisão por iniciativa dos compradores. Devolução dos valores pagos pelos compradores, com percentual de retenção pela vendedora. Súmulas nº 1, 2 e 3, TJSP. Cláusula penal abusiva. Art. 51, IV, CDC. Retenção de 10% fixada em sentença insuficiente para compensar os gastos administrativos da vendedora. Majoração para 15% do total dos valores pagos, inclusive encargos moratórios. Precedente do STJ. Juros de mora. Incidência a partir do trânsito em julgado. Inexistência de mora da vendedora. Indenização pela ocupação. Lote sem edificação. Indenização indevida. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido" (TJSP, Apelação nº 1005659-35.2017.8.26.0597, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fernanda Gomes Camacho, j. 14/06/2018)

3. SINAL


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Os requeridos efetuaram o pagamento de R\$ 8.677,92 (sinal). De igual forma, foi estipulada a impossibilidade de arrependimento (cláusula décima quarta – fls. 22).

Referido valor faz parte do preço do imóvel e tem por objetivo confirmar o contrato, mediante a antecipação do pagamento de parte do preço, estando presente a irretratabilidade do negócio, tratando-se, pois, de arras confirmatórias.

Veja-se que duas são as espécies de arras, as confirmatórias e as penitenciais. As confirmatórias *"atuam como modo de garantia e reforço da execução de um futuro contrato e princípio de pagamento, sem que se admita o arrependimento"*, e as penitenciais, terão função indenizatória, se no contrato for estipulado o direito de arrependimento (art. 420, CC), de modo que, *"não será possível indenização suplementar, pois o arrependimento já estava previsto desde a celebração do contrato, de maneira que o valor do sinal já foi avaliado pelos contratantes com o objetivo de indenizá-los no caso de arrependimento da outra parte"*.

Considerando que o presente caso trata de clara relação de consumo, a interpretação do contrato deve ser resolvida em prol da parte mais vulnerável do pacto, isto é, dos réus/compradores, nos termos do artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, mesmo havendo previsão de perda dos valores pagos a título de sinal, inaplicável ao caso o disposto no artigo 418 do CC, pois o valor pago pelos réus, a título de sinal/arras, não se trata de arras penitenciais. Ao contrário, diz respeito a arras confirmatórias, que tem por objetivo "confirmar o contrato, que se torna obrigatório; antecipar o pagamento do preço;"

Sobre esse tema, o E. Superior Tribunal de Justiça já decidiu que:

"compreendem-se no percentual a ser devolvido ao promitente comprador todos valores pagos à construtora, inclusive as arras" (REsp. 355.818/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

22/04/2003)

"... o arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias"
(AgRg no Ag 717.840/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA, Terceira Turma, julgado em 06/10/2009)

Logo, o percentual de retenção será aplicado sobre a quantia adimplida, na qual estão incluídas as arras.

Qualquer estipulação contratual contrária ao que foi aqui decidido é nula, porque abusiva, nos termos do artigo 53 do CDC, podendo ser reconhecida de ofício.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido principal da autora Boa Vista Empreendimentos e Participacoes Ltda, **PARCIALMENTE IMPROCEDENTE** o pedido dos autores Sidnei Victor e Elaine Cristina de Almeida Victor no feito 000818-91.2018.8.26.0037 e **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a reconvenção para declarar resolvido o contrato de fls. 19/24 e determinar a reintegração da autora na posse do imóvel identificado na inicial, devendo esta, em contrapartida, proceder à restituição, aos réus, de uma só vez, do valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das quantias pagas por eles durante a execução do pacto, incluindo o sinal, devidamente atualizadas, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, a contar da data de cada desembolso, observado o abatimento de débitos relativos ao IPTU incidente sobre o imóvel após a celebração do pacto.

Após o trânsito em julgado e realizado o acerto das contas, com o depósito do crédito reconhecido em favor dos réus ou demonstração de sua inexistência, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Em consequência, julgo **EXTINTOS** os processos, com julgamento de mérito, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Ante a sucumbência recíproca, as despesas processuais serão proporcionalmente distribuídas entre os litigantes, nos termos do art. 86, do Código de Processo Civil.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Em face dos parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, a autora pagará ao advogado dos réus honorários advocatícios fixados em 10% do valor total a ser devolvido.

Os réus, que também sucumbiram, pagarão aos advogado da autora a importância de 10% incidente sobre o total da taxa de ocupação e eventual IPTU em aberto. A cobrança desse valor está condicionada à prova de que os requeridos perderam a condição legal de necessitados, nos termos do artigo 98, §2º e §3º do CPC.

Traslade-se cópia da presente sentença ao feito 1000818-91.2018.8.26.0037.

Publique-se e intimem-se.

Araraquara, 8 de agosto de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK
Juíza de Direito

DATA

Em **8 de agosto de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.