



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

SENTENÇA

Processo nº: **1011371-70.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Denis Alessandro Bisoffi e outro**
 Requerido: **Inpar Projeto 105 Spe Ltda e outro**

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

Vistos.

DENIS ALESSANDRO BISOFFI, MELISE PASCUCCHI BISOFFI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Inpar Projeto 105 Spe Ltda, Ápice Securitizadora S/A, também qualificado, alegando ter firmado com a primeira ré o instrumento particular de compra e venda e fração ideal de terreno que corresponderá à futura unidade autônoma, pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças, em 08 de março de 2015, tendo por objeto a unidade autônoma nº 122, pelo preço de R\$ 221.490,00 cujo pagamento se faria de forma parcelada e do qual já teriam quitado R\$ 143.277,56, tendo a ré cedido o saldo devedor do contrato em favor da segunda ré, que foi então indicada como destinatária dos pagamentos que viessem a ser realizados a partir de 01/11/2013, e porque em decorrência de dificuldades financeiras não estariam mais suportando o pagamento das parcelas, notificaram extrajudicialmente as rés que se recusaram ao distrato, de modo que requereram, a partir da presente ação seja decretada a rescisão contratual, condenando-se as rés solidariamente à devolução de todos os valores pagos, corrigidos, com a dedução das parcelas cabíveis até o percentual máximo de 15% sobre o montante pago.

A ré Ápice contestou o pedido alegando ilegitimidade passiva na medida em que a cessão de direitos não teria abrangido a pessoa dos autores, tendo ambas as rés arguido, ainda em preliminar, a impossibilidade jurídica do pedido uma vez que o contrato teria sido firmado com cláusula irrevogabilidade e irretratabilidade, tendo havido, inclusive, o recolhido imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e os emolumentos junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, enquanto no mérito destacaram seja incabível a rescisão contratual porquanto pactuada cláusula de alienação fiduciária, postulando, caso admitida tal possibilidade, não haja devolução integral dos valores pagos, respeitando-se o quanto pactuado, conforme princípios da *pacta sunt servanda* e da *boa-fé objetiva*, de modo a concluir pela improcedência da ação.

Os autores replicaram reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A ré não é parte ilegítima para responder à presente postulação, porquanto nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, verifica-se “*uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, de modo que “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN



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

e BRUNO MIRAGEM ¹²).

Ora, no caso em discussão, se a ré *Inpar* expressa e voluntariamente indicou aos autores a ré *Ápice* como credora dos valores do contrato a partir da notificação (*vide fls. 106/107*), configurada a cadeia de fornecedores, de aplicar-se a solidariedade legal, sendo, pois, legitimados quaisquer dos fornecedores a responder pela demanda.

Ainda em preliminar, não é caso de impossibilidade jurídica do pedido, na medida em que o fato de existir pacto de alienação fiduciária ou ter sido pactuada a irretratabilidade e irrevogabilidade não impede ao consumidor, mesmo inadimplente, postular a rescisão do contrato.

É que, “*diante da relação de consumo, não há porque impedir que o comprador, mesmo inadimplente, requeira o desfazimento da relação contratual, respondendo pelos encargos decorrentes, segundo a apreciação equitativa da cláusula penal, conforme permitido pela legislação de regência. Pela flagrante impossibilidade de pagamento, obstar o pedido de rescisão causaria ao final mais prejuízo ao consumidor, parte hipossuficiente da relação. Nesse sentido, também a orientação desta Câmara em caso assemelhado, cujo tópico de ementa abaixo se transcreve: Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos - Alienação fiduciária - Inadimplemento dos compromissários compradores - Rescisão do contrato - Reforma da sentença na parte que julgou improcedente a ação, já que cabível a rescisão contratual ainda que inadimplentes os compromissários compradores (...) (Apelação nº 427.996-4/2, Rei. CHRISTINE SANTINI, i. 11.11.09, v.u.)*” –cf. Ap. nº 9204221-74.2009.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/12/2010 ³).

Ainda, sobre a existência de cláusula de irretratabilidade, o acórdão: “*APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda – Cessão de direitos (contrato de gaveta) – Inadimplemento da obrigação assumida de pagamento do financiamento imobiliário perante à proprietária – Causa de rescisão contratual – Contrato com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade – Irrelevância – Possibilidade de a parte inocente e lesada pelo descumprimento contratual postular a sua rescisão (art. 475 CC) – Sentença de procedência mantida – Recurso desprovido*” (cf. Ap. nº 1008311-19.2013.8.26.0127 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 05/04/2016 ⁴).

No mérito, também não há se buscar impedimento à rescisão do negócio, repita-se, mesmo que inadimplente ou em mora o comprador, a propósito do teor da Súmula nº 1 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

Portanto, atento a tal entendimento, cumpre acolhida parcialmente a demanda para que o contrato seja rescindido, com a condenação das rés à restituição dos valores pagos pelos autores, devidamente acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitido às rés possam realizar a compensação dos valores referentes aos gastos com administração, por aplicação extensiva do disposto pela cláusula 9.1.2. do contrato, em 20% (*vinete por cento*).

As rés sucumbem na maior parte do pedido e deverão, assim, arcar com o pagamento do equivalente a 80% (*oitenta por cento*) do valor das despesas processuais e

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *ob. cit.*, p. 310.

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

honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, ficando os restantes 20% (*vinde por cento*) dessas verbas a cargo dos autores pela parcial sucumbência, notadamente em termos do pedido de ver reconhecida a total isenção de responsabilidade pela rescisão.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o instrumento particular de compra e venda e fração ideal de terreno com pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças, firmado em 08 de março de 2015 entre os autores DENIS ALESSANDRO BISOFFI, MELISE PASCUCCHI BISOFFI e as rés Inpar Projeto 105 Spe Ltda, Ápice Securitizadora S/A, tendo por objeto a unidade autônoma nº 122, pelo preço de R\$ 221.490,00, e em consequência CONDENO as rés Inpar Projeto 105 Spe Ltda, Ápice Securitizadora S/A a repetir em favor dos autores DENIS ALESSANDRO BISOFFI, MELISE PASCUCCHI BISOFFI a importância que vier a ser apurada em regular liquidação referente aos valores pagos pelos autores, devidamente acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitido às rés possam realizar a compensação dos valores referentes aos gastos com administração em 20% (*vinde por cento*) do total a ser repetido; e CONDENO as réus ao pagamento do equivalente a 80% (*oitenta por cento*) do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, ficando os restantes 20% (*vinde por cento*) dessas verbas a cargo dos autores.

P. R. I.

São Carlos, 27 de junho de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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