



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002820-04.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Spin Construtora Ltda**
 Requerido: **LUCIAMARA DE LOURDES COLARINI PRATAVIEIRA e outro**

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

Vistos.

SPIN CONSTRUTORA LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de LUCIAMARA DE LOURDES COLARINI PRATAVIEIRA, ISTOLEI MARCOS PRATAVIEIRA, alegando ter firmado com os réus contrato Particular Padrão de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias em Construção *SPOT RESIDENCE SÃO PAULO*, nº 909/11, tendo por objeto a unidade autônoma identificada como *APARTAMENTO SPOT* nº 909 do empreendimento situado na Rua Conselheiro João Alfredo, objeto da matrícula nº 68.863 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, com valor de R\$69.718,82, a ser pago mediante entrada e parcelamento mensal, valores dos quais os réus teriam realizado pagamento de parcelas até abril de 2012, quitando o valor de R\$ 11.472,72 e achando-se em mora pelo débito que em 24/02/2015 somava R\$ 87.680,73, de modo que requer a rescisão do contrato e que sejam os réus condenados ao pagamento da importância de R\$ 610,25 conforme cláusula 8.5 do contrato a título de perdas e danos e, ainda, condenados a pagar as despesas, custas e honorários advocatícios no montante mínimo de 20%.

Os réus contestaram o pedido sustentando que a autora busca enriquecimento sem causa ao pretender a rescisão do contrato sem obrigação de restituição dos valores pagos, postulando a aplicação da Sumula nº 01 do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual o compromissário comprador, em caso de rescisão do contrato, tem direito a reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem, não havendo, portanto, se falar em acréscimo de multa, juros de mora ou correção, na medida em que o imóvel será restituído com a possibilidade de que a autora venha a vendê-lo por valor maior, impugnando os cálculos da autora que afirma ter deles recebido a importância de R\$ 11.472,72 na qual não consideram o pagamento da parcela de número 102.012/1, vencida em 11/10/2012 e paga parcialmente em 08/10/2012 no valor de R\$ 4.864,58, de modo que o valor atualizado do débito deveria ser de R\$ 75.485,90, passando a discutir a inclusão de valores como: DLp = Lucro Presumido PIS, COFINS, IR e Contribuição Social no montante do débito, os quais não teriam sido comprovados, gastos com advogados, taxas de boletos de R\$ 3,80 e que totalizam um valor de R\$ 166,96 que não poderia ser cobrado e devem ser restituídas em dobro nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, postulando assim seja admitido como valor pago a importância de R\$ 18.948,52 da qual, descontados 10% do valor atualizado do imóvel pelas despesas administrativas e de propaganda, restaria um saldo de R\$ 9.852,66 que lhes deverá ser restituído, enquanto em relação aos honorários advocatícios pretende-os afastados na medida em que não teria a autora buscado solução antes de ajuizar ação judicial, de modo a concluir devam ser considerados abusivos os juros de 1% ao mês, confirmando os cálculos por


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

eles apresentados para se autorizar unicamente a cobrança de 10% referente à administração e propaganda, condenando-se a autora a restituir-lhes o valor de R\$ 9.852,66, com acréscimo dos honorários de sucumbência e custas judiciais.

A autora replicou afirmando que a rescisão ocorre por culpa exclusiva dos réus de modo que cabível a aplicação integral da cláusula 8.5, que prevê a rescisão contratual por culpa dos compradores, devendo ser admitidas as taxas de emissão de boleto e a cobrança dos honorários advocatícios à base de 20% do valor do contrato, corrigido, reafirmando os pleitos da inicial.

É o relatório.

Decido.

A mora é confessada e a rescisão do contrato não é recusada por qualquer das partes, de modo que se mostra conclusão de rigor, ficando à solução tão somente a discussão da possibilidade de que a autora se aproprie dos valores pagos pelos réus e ainda faça jus ao recebimento da cláusula pena visando indenização por perdas e danos.

É, portanto, inútil a discussão dos valores que poderiam ou não ser incluídos no cálculo da dívida em aberto pela autora, atento a que não haja intenção alguma dos réus em purgar essa mora, razão pela qual se deixa de conhecer dessa discussão.

Em relação ao tema da possibilidade de que a autora se aproprie dos valores pagos pelos réus, cumpre reconhecer tenham parcial razão esses últimos, pois não há, mesmo diante de cláusula contratual expressa, possibilidade de se admitir a perda de todos os valores que tenham sido pagos.

Com efeito, “*o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo*” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015¹).

Sendo assim, “*Incide sobre a espécie o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, que prevê a possibilidade do promissário comprador, ainda que inadimplente, rescindir o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, mediante pagamento em prestação, sendo restituído do valor pago. Nesse passo, a jurisprudência tem reiteradamente decidido que, na resolução do contrato de compromisso de compra e venda, as partes devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, autorizada a retenção de uma porcentagem pelo fornecedor a título de cláusula penal, nos termos da Súmula nº 1 editada por este Egrégio Tribunal de Justiça, a qual dispõe que: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”. Assim, sendo devolvido o imóvel à ré, é cristalino o direito de os compradores obterem a devolução do que despenderam, observando-se, no entanto, a prerrogativa do alienante de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas, nestas incluídas as de corretagem e publicidade, bem como perdas e danos. E, para que sejam reparados adequadamente os prejuízos sofridos, afigura-se razoável que a retenção se dê no patamar de 20% (vinte por cento) dos valores pagos*” (cf. Ap. nº 0101681-08.2008.8.26.0010 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 13/03/2014²).

Ou seja, não há possibilidade de que a autora, no caso analisado, aproprie-se de

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.



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

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

todo o valor pago pelos réus e ainda faça jus a uma indenização por perdas e danos.

A alínea *c.* da *cláusula* 8.5 do contrato firmado entre as partes, aliás, prevê a restituição dos valores pagos, de modo que cumprirá analisar o quanto é indicado no contrato.

A exclusão de correção monetária dos valores pagos pelo compromissário comprador é manifestamente abusiva (*vide sigla Vp* – fls. 32), pois como se sabe “a correção monetária não é um “plus” mas mera recomposição do poder aquisitivo da moeda” (Apelação n. 597.850-5, Nona Câmara, do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, v. u., OPICE BLUM, Relator³).

A cláusula em questão prevê ainda a retenção de 10%, sendo 4,5% referentes às despesas administrativas e 5,5% à propaganda.

A partir daí, a pretensão de ver elaborado cálculo no qual contida uma dezena de siglas para se chegar ao resultado de que há saldo devedor de R\$ 610,25, parece-nos igualmente abusiva.

É que os réus nunca usufruíram do imóvel, haja vista não se trate de obra concluída e tampouco de imóvel cuja posse já tenha sido entregue, de modo que a discussão girará exclusivamente em termos de valores a serem repetidos.

Assim, se a própria autora estimou em 10% os gastos com administração e propaganda, e se as despesas de corretagem e de comercialização já foram pagas pelos réus (*vide cláusulas 5.18e 8.5, fls. 26 e fls. 32*), não há pretender incluir dentre as despesas a serem reembolsadas os honorários advocatícios de 20%, atento a que não tenha havido ainda demanda judicial, nem tampouco despesas de assessoria, pois como se tem entendido essa assessoria técnico-imobiliária é abusiva (*cf. Ap. nº 0122445-94.2012.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/03/2015*⁴).

O pedido de rescisão é, portanto, procedente, cumprindo à autora restituir aos réus os valores pagos, no total de R\$ 11.472,72, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar dos respectivos pagamentos, de cujo total lhe é permitido reter o equivalente a 10% (*dez por cento*), nos termos acima.

A pretensão dos réus em ver reconhecido um pagamento parcial realizado em 08/10/2012, referente à parcela de número 102.012/1, vencida em 11/10/2012, no valor de R\$ 4.864,58 não tem prova alguma nos autos, com o devido respeito.

Na medida em que não há reconvenção dos réus, na impossibilidade de se condenar a autora à restituição dos valores, fica reconhecido em favor dos réus o direito de retenção da condição de titulares do contrato, privando a autora da consequente liberação do bem para venda a terceiro, até que haja efetiva quitação desse saldo a ser restituído.

A ação é parcialmente procedente, não obstante o que se reconhece seja dos réus a sucumbência preponderante, cumprindo-lhes, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da importância a ser restituída, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato Particular Padrão de Compromisso de Venda e Compra de Unidades Imobiliárias em Construção *SPOT RESIDENCE SÃO PAULO*, nº 909/11, firmado em 21 de junho de 2011 entre a autora SPIN CONSTRUTORA LTDA e os réus LUCIAMARA DE LOURDES COLARINI PRATAVIEIRA, ISTOLEI MARCOS PRATAVIEIRA, tendo por objeto a unidade autônoma identificada como *APARTAMENTO SPOT* nº 909 do empreendimento situado na Rua Conselheiro João Alfredo, objeto da matrícula nº 68.863 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, no valor de R\$ 69.718,82, reconhecido

³ JTACSP - Volume 155 - Página 101.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

**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

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

em favor dos réus LUCIAMARA DE LOURDES COLARINI PRATAVIEIRA, ISTOLEI MARCOS PRATAVIEIRA o direito de retenção da condição de titulares do contrato, privando a autora da possibilidade de venda do bem a terceiro, até que haja efetiva restituição da importância de R\$ 11.472,72 (*onze mil quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar dos respectivos pagamentos, de cujo total é permitido à autora SPIN CONSTRUTORA LTDA reter o equivalente a 10% (*dez por cento*), nos termos acima, e CONDENO os réus despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da importância a ser restituída, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 12 de junho de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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