

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008121-92.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Sergio Roberto dos Santos e outro**  
 Requerido: **Luciana Souza Coelho Lima e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**SERGIO ROBERTO DOS SANTOS e SIMONE PEREIRA DOS SANTOS** ajuizaram Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO c.c REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **LUCIANA SOUZA COELHO LIMA e JOSE CARLOS DA SILVA**, todos devidamente qualificados.

A parte autora informa que na data de 28/03/2014 firmou contrato de compra e venda com os requeridos referente a um bem imóvel nesta cidade de São Carlos. Alegam que a transação era de R\$ 158.000,00 que deveriam ser pagos com uma entrada de R\$ 61.000,00, R\$ 22.000,00 através de permuta de um veículo e R\$ 75.000,00 pagos em 50 parcelas fixas no valor de R\$ 1.500,00. Aduzem que a requerida não está honrando com o pagamento desde o mês de 03/2016. Requereram liminarmente a reintegração na posse do imóvel e a procedência da demanda declarando a rescisão contratual. A inicial veio instruída por documentos às fls. 33/34, 35/37, 38/39 e 40/41.

Decisão de fls. 43/44 indeferindo tutela

**1008121-92.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

antecipada.

Na defesa vem exposta que a SRA. Luciana é responsável pelo sustento da família devido ao fato de o Sr. José Carlos ser aposentado por invalidez e receber menos de um salário mínimo. Com a crise financeira seus ganhos caíram consideravelmente e assim, ficou de adimplir o avençado. Já quitaram 80% do valor, faltando pouco para sua total quitação. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 91/98.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 99 mas nada requereram.

Na sequência, as partes apenas debateram a questão da concessão da gratuidade de justiça concedida aos postulados.

**É o relatório.**

**DECIDO a LIDE no estado por entender completa a cognição.**

A princípio cabe analisar a impugnação à justiça gratuita deferida aos requeridos (cf. decisão de fls. 99), apresentada pelos autores em réplica.

Da assistência judiciária gozarão aqueles que, sem prejuízo do sustento próprio e da família, não puderem prover as despesas judiciais. A declaração unilateral de pobreza torna-se meio de prova a que o próprio legislador acabou por conferir cunho de veracidade, inobstante possa ser


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

afastada pela parte contrária.

A propósito: *“Para que a parte obtenha o benefício da assistência judiciária, basta a simples afirmação de sua pobreza, até prova em contrário”* (RSTJ 7/414).

Dessa forma, a presunção da necessidade perfaz-se com a simples alegação e para o deferimento basta a juntada aos autos da declaração de pobreza.

No presente caso, os impugnados/postulados afirmaram não ter condições de arcar com as despesas do processo sem prejuízo do próprio sustento e de sua família; já os impugnantes/autores sustentam não ser possível a concessão porque eles (impugnados) reúnem condições de arcar com as despesas do processo.

Ocorre que os impugnantes não trouxeram qualquer documento apto a comprovar suas alegações; limitaram a desdizer o que fora afirmado pelos impugnados nos autos principais.

E é indispensável que o interessado na desconstituição da benesse demonstre que a alegação de hipossuficiência não condiz com a realidade.

Em suma: sem robusta prova do alegado não há como acolher a irresignação.

Destarte, rejeito a impugnação por falta de elementos suficientes à elisão da “presunção legal” da pobreza, ficando mantida a concessão deferida na decisão de fls. 99, 1º parágrafo.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

\*\*\*\*\*

**NO MÉRITO:**

Pede-se a rescisão do contrato particular de compromisso de venda e compra, por cópia, a fls. 33/37.

Na avença ficou expressamente consignado o pagamento total de R\$ 158.000,00, assim discriminados: R\$ 61.000,00 no ato da assinatura; R\$ 22.000,00 por meio da entrega de um carro da marca Corsa Hatch, placa DUK 0814; e R\$ 75.000,00 em 50 parcelas de R\$ 1.500,00 (cf. cláusula V), a primeira vencendo-se em abril de 2014.

O autor vem a juízo buscando a rescisão do contrato porque os requeridos deixaram de pagar as parcelas vencidas a partir de março de 2016.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de os promitentes compradores tornarem-se **inadimplentes**.

Na defesa os requeridos confessaram a mora. A situação narrada, dificuldades financeiras, embora digna de nota, não tem força para obrigar os autores a aceitarem a proposta de acordo formulada.

Bem delineada a mora, mostra-se imperiosa a declaração de rescisão do contrato por inadimplemento, devendo as partes voltar ao *status quo ante*, com a reintegração dos autores na posse e a devolução do valor recebido pelo pagamento.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Todavia, como a rescisão está sendo decretada por conta do inadimplemento dos requeridos, é de rigor determinar que do montante que deverá ser devolvido seja deduzido o percentual de 30% (trinta por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel.

A efetiva emissão/reintegração dos autores na posse ficará condicionada ao depósito do montante nos autos.

Essa questão de há muito está definida e foi, inclusive, sumulada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em enunciado do seguinte teor: “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”.

Cabe ainda citar os seguintes acórdãos com referido entendimento: Apelação 313.734-4, Relator: Desembargador Boris Padron Kauffmann, DJ 02/06/2009; Apelação 509.942-4/4, Relator: Desembargador Donega Morandini, DJ 09/09/2008.

Cabe colacionar ainda:

VOTO N. 29459 – Apelação n. 1004356-70.2015.8.26.0624 – Comarca de Tatui – Apelante(s): VWS Empreendimentos Urbanísticos Ltda. – Apelado(s) Clotildes Gonçalves (Revel) – Juiz(a): Rubens Petersen Neto – Venda e Compra. Ação de Rescisão Contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Inadimplência do comprador. Parcelas pagas que devem ser devolvidas. Reconhecido o direito de retenção. Percentual de 30% sobre os valores pagos que se mostra mais adequado ao



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

caso concreto. Quantia que se mostra suficiente para fazer frente às despesas administrativas a ressarcir a vendedora por perdas e danos. Precentes deste Eg. Tribunal. Impossibilidade de indenização pela fruição do lote de terreno. Recurso Parcialmente provido.

\*\*\*

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes, **reintegrando** os autores na posse do imóvel de matrícula de matrícula nº 64.708, após o depósito em juízo de 70% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos, o que se verificará por simples cálculo, na fase oportuna.

O montante deverá ser apresentado no cumprimento da sentença por simples cálculo.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

Condeno os requeridos no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, 10% sobre o montante que será retido pelos autores, devendo ser observado o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intuem-se.

**1008121-92.2016.8.26.0566 - lauda 6**



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

São Carlos, 03 de março de 2017.

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