

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0007261-16.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão**  
 Requerente: **Engenharia e Comercio Bandeirantes Ltda**  
 Requerido: **Maria Luiza Cardoso de Mattos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda propôs a presente ação contra os réus Maria Luiza Cardoso de Mattos e José Denivaldo Silva, pedindo: a) pagamento das perdas e danos, fixados contratualmente em 20% incidente sobre o valor pago, acrescido de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento à requerente; b) pagamento das despesas fixadas contratualmente em 6% de despesas de corretagem imobiliária, 3% das despesas de publicidade e 5% de despesas administrativas, sobre o valor total, corrigido monetariamente, da fração ideal da unidade objeto da presente ação, bem como 9,5% de impostos, sobre os valores pagos, acrescidos de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento; c) pagamento do débito de IPTU e consumos/taxas de água/esgoto incidentes sobre os imóveis até a data da efetiva reintegração; d) pagamento de fruição dos imóveis; e) pagamento de ônus sucumbenciais.

Os réus foram citados por edital e a Defensoria Pública apresentou contestação de folhas 424.

É o relatório. Fundamento e decido.

A Defensoria Pública não opôs qualquer irregularidade processual.

Assim, passo a conhecer do mérito.

Os réus adquiriram três lotes da autora, mediante pagamento parcelado.

A notificação judicial em apenso comprova a inadimplência, o que implica na rescisão dos contratos e reintegração de posse, por culpa dos réus.

Procede o pedido de perdas e danos, porque há previsão na cláusula décima dos contratos,



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

que trata da rescisão. Porém, improcede o pedido de indenização pela fruição do bem, a título de aluguel, porque já estabelecido o valor das perdas e danos por meio da cláusula décima dos contratos, sendo descabida a cumulação. Assim, uma vez fixadas as perdas e danos não há falar-se em enriquecimento ilícito dos réus.

Procede o pedido de condenação nas despesas, porque previstas na cláusula décima, em suas alíneas i, ii, iii e iv.

Por fim, procede o pedido de condenação no pagamento do IPTU, consumo de água e esgoto, ante a fruição dos bens. Porém, o pagamento de multa de 20%, conforme cláusula sexta, é abusivo, porque sem correlação lógica.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar os réus: a) pagamento das perdas e danos, fixados contratualmente em 20% incidente sobre o valor pago, acrescido de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento à autora; b) pagamento das despesas fixadas contratualmente em 6% de despesas de corretagem imobiliária, 3% das despesas de publicidade e 5% de despesas administrativas, sobre o valor total, corrigido monetariamente, da fração ideal da unidade objeto da presente ação, bem como 9,5% de impostos, sobre os valores pagos, acrescidos de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento; c) pagamento do débito de IPTU e consumos/taxas de água/esgoto incidentes sobre os imóveis até a data da efetiva reintegração sem incidência da multa de 20%. Condene os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a inexistência de complexidade, com atualização monetária desde hoje, 17 de junho de 2015, e juros de mora a contar do trânsito em julgado. Ciência à DP. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 17 de junho de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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