

**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 Digital nº: **1002660-76.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Oswaldo Perez Dias e outros**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

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

Os autores Oswaldo Perez Dias, Durvalina Toselli Perez Dias, Magaly Aparecida Perez Dias, Silvia Regina Peres Moreira, Cibele Regina Perez Dias, Sandra Regina Perez Dias Fernandez e Sérgio Perez Dias Filho propuseram a presente ação contra a ré Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo: a) a concessão de liminar de reintegração de posse do imóvel; b) seja declarado rescindido o instrumento particular de contrato de compra e venda, cessão de direitos hereditários, assunção de dívidas e outras avenças; c) a condenação da ré no pagamento dos alugueres devidos a partir de 17 de outubro de 2014 (data em que foi interpelada judicialmente) até a efetiva desocupação, no valor de R\$ 5.000,00 por mês e mais as contas de consumo de água, energia elétrica e tributos municipais, a serem apurados em liquidação de sentença.

Decisão de folhas 90 determinou que os autores aditassem a inicial para incluir na lide todas as pessoas que compõem o contrato, tratando-se de litisconsórcio necessário.

Em manifestação de folhas 91/92 os autores requereram a citação de Clóvis Perez Dias e sua mulher Irma Maria Bianco Perez, Manoel Perez Dias Neto e Heloísa Helena Perez Dias.

Decisão de folhas 93 deferiu o aditamento da inicial e indeferiu a antecipação da tutela.


**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**

A ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., em contestação de folhas 121/132, alega: a) que a mora dos autores e dos litisconsortes ficou constituída desde o não cumprimento das obrigações na data prevista, tratando-se de mora *ex re*; b) que a ré pagou quase a integralidade de sua obrigação, tendo suspenso o pagamento de uma singela parte do negócio porque os autores sequer deram início ou demonstraram interesse em cumprir sua parte na avença; c) que o contrato previa que a ré seria imitada na posse do imóvel na data da assinatura do contrato (10/09/2009) e, no prazo máximo de 150 dias, conforme item 5 do contrato, porém entrou na posse do imóvel somente no ano de 2015, seis anos após a celebração do contrato, porque o imóvel permaneceu ocupado pelo filho de Manoel Perez, recusando-se a sair; d) que os autores também não cumpriram o dever de outorgar a escritura definitiva da escritura dentro de 30 dias após a assinatura do contrato; e) que os autores também não providenciaram a expedição de alvará para venda da parte do imóvel; f) que os autores também deixaram de outorgar procuração que possibilitasse à ré o cumprimento da obrigação assumida de regularizar a dívida existente; g) que a ré pagou dívidas que não se encontravam no rol que consta no contrato firmado, a fim de evitar a arrematação judicial do bem; h) que vem pagamento as dívidas que parcelou; i) que a ré adimpliu substancialmente o contrato, cumprindo aproximadamente 90% de sua obrigação na avença, ao passo que os autores não cumpriram sequer 5% de sua obrigação; j) que do valor total de R\$ 340.000,00 a que a ré se obrigou a pagar aos autores, efetivamente foi paga a quantia de R\$ 307.861,31, restando a quantia de R\$ 32.138,69, a qual a ré suspendeu o pagamento ante o descumprimento contratual por parte dos autores.; k) que improcede o pedido de condenação da ré no pagamento de aluguéis e da cláusula penal, por ser esta excessiva.

Em manifestação de folhas 207/208, os litisconsortes Heloisa Helena Peres Dias e Manoel Peres Dias Neto alegaram que não têm vontade de ingressar no feito como litisconsortes ativos.

**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**

Em manifestação de folhas 218/220, os litisconsortes Clóvis Perez Dias e Irma Maria Bianco Peres, alegaram que não concordam com a rescisão contratual pleiteada pelos autores, desde que a ré efetue o pagamento do saldo remanescente que lhes pertence.

Réplica de folhas 227/231.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita aos litisconsortes Heloísa Helena Peres Dias, Manoel Peres Dias Neto, Clóvis Perez Dias e Irma Maria Bianco Peres, ante os documentos de folhas 257/288. Anote-se.

Por outro lado, o pedido de diferimento das custas processuais formulados pelos autores às folhas 235/237 já foi objeto da decisão de folhas 95. Dessa maneira, deverão os autores promoverem o recolhimento do valor correto das custas iniciais sob pena de inscrição em dívida ativa.

No mais, pretendem os autores, em síntese, seja declarada a rescisão do contrato celebrado entre as partes, em razão do inadimplemento por parte da ré, com a condenação desta no pagamento dos alugueres devidos a partir de 17 de outubro de 2014 até a data da efetiva desocupação, no valor mensal de R\$ 5.000,00, além das contas de consumo de água, energia elétrica e tributos municipais, a serem apurados em liquidação de sentença.

O artigo 476 do Código Civil estabelece que *nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.*


**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**

A cláusula 7 do contrato estabelece que os promitentes vendedores e cedentes outorgarão em nome da promissária compradora e cessionária a competente escritura definitiva de venda e compra do imóvel em até 30 dias, a contar da assinatura do contrato, devendo constar do título definitivo cláusula resolutiva, nos termos do artigo 474 do Código Civil (**confira folhas 19**).

Assim, competia aos autores a outorga da escritura definitiva do imóvel em favor da ré, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato. Todavia, os autores não cuidaram em adimplir sua obrigação de outorgar a escritura.

Também não cuidaram em instruir a inicial com documento que outorgaram procuração à ré para administrar e quitar os débitos relacionados aos processos judiciais mencionados no contrato, conforme estabelecido na cláusula 7 (**confira folhas 19**).

Nelson Rosenvald, *in* Código Civil Comentado Doutrina e Jurisprudência, 6ª Edição Revisada e Atualizada, Manole, 2012, à página 541, comentando o artigo 476, assim leciona: *"Contratos bilaterais são aqueles em que ambas as partes possuem direitos e obrigações recíprocas, sendo contemporaneamente credores e devedores. Compra e venda e locação são exemplos de contratos em que uma das partes transfere a propriedade ou a posse de um bem em troca de um preço ajustado. As obrigações nascem unidas e assim deverão se manter durante a execução da relação contratual, preservando o contrato como um todo incindível, no qual avulta a realização integral da relação. (...) Uma das consequências da distinção entre contratos unilaterais concerne à possibilidade de nestes últimos ser facultada a uma das partes o manejo da 'exceptio non adimpleti contractus', pela qual cada um dos contraentes deverá respeitar o conjunto indivisível da relação a ponto de não poder reclamar a prestação do outro contratante sem que esteja disposto a executar a sua."*



**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**

Dessa maneira, não tendo os autores adimplido sua parte na avença, não há como exigir o adimplemento por parte da ré.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa, observando-se a decisão de folhas 95, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de junho de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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