

**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: **1011649-08.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **WILSON JOSE RODRIGUES**
 Requerido: **PAULO ROBERTO ROSA DE MORAES**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1011649-08.2014****VISTOS**

WILSON JOSÉ RODRIGUES ajuizou a presente
Ação de Rescisão de Contrato cc reintegração de posse em face de **PAULO ROBERTO ROSA DE MORAES**, todos devidamente qualificados.

O requerido adquiriu imóvel de propriedade do autor e se obrigou a pagar R\$ 56.678,00 sendo R\$ 50.000,00 no ato da assinatura da avença, a título de sinal, e R\$ 6.678,00 referente ao saldo devedor junto à COHAB de Ribeirão Preto. Na sequência, tomou conhecimento da existência de uma ação de reintegração de posse proposta contra sua pessoa pela COHAB em razão do inadimplemento das parcelas do financiamento e débitos de IPTU e energia elétrica. Ingressou em juízo objetivando a rescisão do contrato, pagamento de aluguéis pelo tempo de uso e multa contratual.

A inicial veio instruída com documentos.

**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**

Citado por edital, o requerido recebeu curador especial, que contestou por negativa geral (fls. 73).

Sobreveio réplica às fls. 78/79.

As partes foram instadas a produzir provas. O requerido pediu o julgamento antecipado e o autor juntou documentos às fls. 88 e ss.

É o relatório.

DECIDO a LIDE no estado por entender completa a cognição.

Pede-se a rescisão do contrato particular de cessão de direitos e obrigação que segue, por cópia, a fls. 11/14.

Na avença ficou expressamente consignado o pagamento de R\$ 50.000,00 no ato da assinatura; na ocasião o cedente se incumbiu de quitar o débito perante a COHAB no valor de R\$ 6.678,00 (a respeito confira-se cláusula IV – fls. 12).

O autor vem a juízo buscando a rescisão do contrato porque o requerido deixou de pagar as parcelas do financiamento perante a COHAB e que por conta disso tal instituição ingressou com uma ação de reintegração de posse contra sua pessoa.

A fls. 100 temos documento que indica as prestações não pagas, perfazendo o montante de R\$ 399,82.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador tornar-se **inadimplente**.

A defesa trazida pela zelosa curadora especial não tem o condão de afastar tal afirmação, ainda mais considerando o documento de fls. 100



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

que indica a persistência do débito perante a COHAB.

Some-se que a constatação levada a efeito pelo Oficial de Justiça apurou que o requerido já não ocupa o imóvel em questão.

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 do autor na posse, sem prejuízo de medidas que venham a ser adotados contra ele pelo COHAB, que não integra esta LIDE. .

Seria de rigor a devolução da integralidade da quantia desembolsada pelo requerido no ato da assinatura do contrato.

Todavia, como era de responsabilidade dele (réu), o pagamento dos impostos, taxas e tarifas incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação (cf. Parágrafo Primeiro da Cláusula VII – constante de fls. 12), o que não providenciou, e que perfazem o valor de R\$ 850,00, e considerando ainda o período de ocupação sem pagamento de locativos, delibero que o autor poderá reter a metade da quantia acima descrita devendo pagar ao oponente, com a devida correção, a contar do desembolso, dos 50% restantes,

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para **rescindir** o contrato firmado entre as partes, reintegrando o autor na posse do imóvel mencionado.

Expeça-se mandado de reintegração. Neste aspecto fica antecipada a tutela.

Metade do que o autor recebeu de sinal e que deveria ser restituído seguindo o contrato, servirá para amortizar os débitos deixados pelo requerido e como compensação pela ocupação do imóvel.

**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**

Diante da sucumbência total , o requerido deverá arcar com as custas processuais e honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo, em R\$ 880,00. No entanto, deve ser observado que o requerido é revel, citado por edital e assistido por Curador Especial.

Transitada em julgado esta decisão, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo definitivo.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 16 de dezembro de 2016.

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