

**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: **1000647-41.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **FABIANO DOS SANTOS FERREIRA e outro**
 Requerido: **GABRIELLI APARECIDO RIBEIRO DE SOUZA**

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

Os autores **FABIANO DOS SANTOS FERREIRA** e **Keylla Conceição Ferreira** propuseram a presente ação contra a ré **GABRIELLI APARECIDO RIBEIRO DE SOUZA**, requerendo: a) seja declarado rescindido o contrato particular de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; b) sejam os autores reintegrados na posse do imóvel; c) seja a ré condenada ao pagamento de indenização por perdas e danos pelo uso do imóvel sem o devido pagamento, que deverá ser calculada com base no valor de aluguel mensal.

A ré, em contestação de folhas 66/76, suscita preliminar de falta de interesse, requerendo, ainda, a purgação da mora pelo valor de R\$ 15.000,00, que depositou nos autos. No mérito, requer a improcedência do pedido, porque no ato da celebração da escritura particular de folhas 31/33, pagou em dinheiro aos autores a quantia de R\$ 10.000,00, dando-se-lhe quitação por meio do próprio instrumento (escritura). Afirma, ainda, que em 05/10/2013, efetuou o pagamento da quantia de R\$ 5.000,00. Ao procurar os autores antes do vencimento do cheque de R\$ 30.000,00 outrora emitido pelo pai da requerida, para pagamento dos R\$ 15.000,00 restantes, os autores informaram que não tinham mais interesse em vender o imóvel e queriam o desfazimento do negócio.

Decisão de folhas 81 no sentido de que o valor depositado para fins de purgação da mora não contemplou sequer a correção monetária e juros, deferindo o prazo de 5 (cinco) dias para a complementação do depósito.



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

Réplica de folhas 84/91.

Decisão saneadora de folhas 93/94.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento conforme o estado do processo, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

A preliminar de falta de interesse processual suscitada pela ré já foi afastada por meio da decisão saneadora de folhas 93/94.

Pretendem os autores seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes, sejam reintegrados na posse do imóvel e seja a ré condenada no pagamento de indenização por perdas e danos, em razão do tempo em que a ré permaneceu na posse do imóvel sem efetuar qualquer pagamento.

Dispõe o artigo 319 do Código Civil que, o devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

A quitação regular é o instrumento que comprova o adimplemento da obrigação, de forma que, aquele que paga deverá exigi-la, inclusive se recusando ao pagamento se ela não lhe for dada.

A ré afirma em sua contestação que efetuou o pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, bem como da quantia de R\$ 10.000,00, em moeda corrente, no ato da lavratura da escritura particular (**confira folhas 72, último parágrafo**).

Todavia, não instruiu a contestação, como lhe competia, com recibos que comprovem que efetivamente efetuou o pagamento de tais quantias.


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

Como salientado na decisão saneadora de folhas 93/94, a escritura celebrada entre as partes no mesmo dia da celebração do contrato de compra e venda, mostra, em realidade, que a escritura somente tinha o propósito de possibilitar a transferência da propriedade no registro de imóveis, daí porque nela é indicado como preço o valor de R\$ 10.000,00, que não convence o juízo acerca da quitação do negócio pelo valor nela indicado.

E a referida decisão saneadora, retificada pelo despacho de folhas 99, deferiu o prazo de 10 dias à ré para apresentar prova documental dos alegados pagamentos. Todavia, a ré manteve-se inerte (**confira folhas 101**).

E não se há que falar em comprovação do pagamento mediante prova testemunhal, diante do que estabelece o artigo 401 do Código de Processo Civil.

Também não se há de falar em purgação da mora, pois o depósito realizado pela ré às folhas 80 não contemplou sequer a incidência de correção monetária e juros de mora. E instada a fazê-lo por meio da decisão de folhas 81, a ré também quedou-se inerte (**confira folhas 92**).

Assim sendo, não me convenci dos argumentos postos na contestação pela ré, ao contrário, cheguei à conclusão de que o instrumento particular de compromisso de venda e compra de folhas 09/11 não foi cumprido pela ré, não honrando os termos do contrato celebrado com os autores que, por seu turno, possuem a prova documental de que o contrato não foi cumprido pela ré, que é o cheque de folhas 15, em cujo verso se vê que não foi compensado por insuficiência de fundos – alínea 11 (**confira folhas 15**). Embora seja de titularidade da pessoa jurídica Ação Divina Negócios Imobiliários Ltda.- ME, a ré não negou que o cheque tivesse sido dado como pagamento pelo negócio celebrado com o autor.


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 consequência, o pedido de reintegração de posse formulado pelos autores comporta acolhimento, diante do inadimplemento contratual por parte da ré, havendo a necessidade de retornar as partes ao *status quo ante*.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEFERIDA. MORA DOS ADQUIRENTES. 1. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO. RETORNO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE". RESTITUIÇÃO DE PARTE DOS VALORES PAGOS, COM RETENÇÃO DE VALORES CORRESPONDENTES A DESPESAS ADMINISTRATIVAS. 2. ARRAS DE NATUREZA CONFIRMATÓRIA. ADIANTAMENTO DO PREÇO DA VENDA PELA QUITAÇÃO DO SINAL. CONTRATO FIRMADO EM CARÁTER IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL. INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 420, CC. 3. PARCIALMENTE PROVIDO O RECURSO DA RÉ. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO DO AUTOR. (TJ-SP - APL: 91146742320098260000 SP 9114674-23.2009.8.26.0000, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 19/03/2014, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/03/2014)

Por outro lado, com relação ao pedido de condenação da ré no pagamento de indenização, a título de perdas e danos pelo tempo que esta usufruiu do bem, entendo que o valor fixado na cláusula 8ª do contrato, a título de multa, remunera justamente aos autores pelo tempo em que a ré permaneceu na posse do bem. E a mesma cláusula estabelece que, se ocorrer a desistência do contrato por parte da compradora, esta perderá o sinal dado, sem prejuízo da cobrança da multa (**confira folhas 11**).

Assim, de rigor a condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 7.000,00, a título de perdas e danos, sem prejuízo do perdimento do valor de R\$ 5.000,00, a título de sinal. A atualização monetária é devida desde a data do inadimplemento, assim considerada a data em que a instituição bancária devolveu a cártula sem compensação por insuficiência de fundos, ou seja, 16/10/2013 (**confira folhas 15**). Os juros de mora são devidos a partir da citação, uma vez que não houve interpelação extrajudicial.

**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**

Diante do exposto, acolho os pedidos, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o instrumento particular de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes; b) reintegrar os autores na posse do imóvel, deferindo à ré o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada; c) condenar a ré no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de perdas e danos, no valor de R\$ 7.000,00, atualizado desde 16/10/2013 e acrescido de juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 04 de maio de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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