

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008203-26.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Dirceu Costa e outro**
 Requerido: **Fabricio de Souza e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

DIRCEU COSTA e **ROSÂNGELA PUGLIESI COSTA** propuseram ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, com pedido de expedição de mandado liminar e condenação em perdas e danos em face de **FABRÍCIO DE SOUZA** e **CAROLINE DOS SANTOS FUNARO DE SOUZA**. Alegam terem firmado, na data 30 de outubro de 2015, instrumento particular de compromisso de compra e venda de um imóvel sito à Av. Demétrio Mitre, 100, Parque Santa Marta, de propriedade dos requerentes, no valor de R\$ 910.000,00, a serem pagos em 07 parcelas. Informam que foram pagas apenas as três primeiras parcelas, no valor total de R\$15.000,00, momento em que os réus ficaram inadimplentes. Os requeridos foram notificados extrajudicialmente e se mantiveram silentes. Alegam, ainda, que os réus não têm efetuado os pagamentos das contas de energia, água, esgoto e as parcelas do IPTU. Requereram a rescisão do contrato, o deferimento da medida liminar com a expedição do mandado de reintegração de posse, a condenação dos requeridos ao pagamento da multa contratual estipulada e indenização pela fruição, correspondente ao tempo em que permanecerem no imóvel após a data da inadimplência e o pagamento do valor de R\$ 50.050,00, correspondente aos serviços de corretagem imobiliária devida pelos autores à intermediária do negócio.

Deferida a medida liminar de reintegração de posse (fls. 50/51), tendo sido a posse devidamente reintegrada. (fl. 145)

Os requeridos foram devidamente citados, apresentando contestação às fls. 58/67; alegaram que o contrato de compra e venda entabulado foi novado por contrato de locação pactuado pelas partes no mês de fevereiro de 2016, por um período de 12 meses. Requereram a suspensão da medida liminar, a atuação do representante do Ministério Público por terem filhos menores impúberes, que seriam prejudicados com a efetivação da reintegração, a condenação dos autores por litigância de má-fé e indenização por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Houve interposição de agravo de instrumento pelos requeridos às fls. 128/138 e posterior desistência do recurso, conforme fls. 174/181.

Os requerentes se manifestaram sobre a contestação às fls. 147/154.

Houve tentativa de conciliação sendo que a mesma resultou infrutífera (fl. 172).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Inicialmente, não há que se falar na atuação do representante do Ministério Público. As partes são maiores, capazes e encontram-se devidamente representadas, sendo que os menores não fazem parte da relação jurídica estabelecida. Não recai sobre os autos nenhuma das hipóteses do art. 178, do NCPC ficando, desde já, o pedido indeferido.

Trata-se de ação rescisória c/c reintegração de posse e condenação em perdas e danos, que os autores propuseram diante da inadimplência e descumprimento contratual dos réus. Os autores alegam que pactuaram a venda de um imóvel no valor de R\$910.000,00, a serem pagos em 07 parcelas de diferentes valores, sendo que os réus apenas realizaram o pagamento das três primeiras parcelas, no valor total de R\$15.000,00. Instados a se manifestarem extrajudicialmente os compradores se mantiveram totalmente inertes.

Cabia aos réus, com a contestação, a comprovação de fato impeditivo do direito dos autores, isto é, que os pagamentos foram efetivados e que o contrato foi adimplido, ou ainda que nova obrigação surgira, com a existência de novo contrato, o que não ocorreu.

Não obstante a confissão de que não obtiveram meios para cumprir com sua obrigação contratual, os réus afirmaram a ocorrência da novação da dívida por meio da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

realização de contrato de aluguel em relação ao mesmo imóvel objeto da ação. Entretanto, juntaram ao autos como "prova" dessa alegação, um contrato assinado, em fevereiro de 2016, com firma reconhecida em maio de 2016, exclusivamente por eles, sem qualquer anuência dos requerentes ou de quem os representasse. Tampouco juntaram comprovantes de pagamento dos aluguéis a que se referiram, não fazendo prova alguma do que alegaram. Dessa maneira, não se pode reconhecer a extinção do contrato de compra e venda e a sua substituição pelo contrato de locação, longe estando as provas de demonstrar que ele, de fato, existiu.

O contrato inicial deixa claro, em sua cláusula VIII (fl. 22), a aplicação da multa no caso de não concretização da transmissão da propriedade por culpa dos compradores. Assim, devido o valor de R\$ 91.000,00, a ser pago pelos réus, aos autores, devendo ser abatido o valor já pago pelos compradores, ou seja R\$15.000,00.

Conforme cláusula IX, 4, do contrato entabulado (fl. 26), a remuneração no valor de R\$50.050,00 é devida ao corretor imobiliário, ainda que o resultado pretendido não se efetive em virtude de arrependimento ou culpa das partes. Tendo, as partes rés, exclusivamente, dado causa ao rompimento do contrato, caberá a elas o pagamento do valor estabelecido.

Pelo uso do imóvel, dos meses de fevereiro de 2016 a 16 de agosto de 2016, condeno os réus ao pagamento do valor mensal de R\$4.550,00, conforme requerimento da parte autora, devendo ser proporcional aos dias que permaneceram no imóvel, no último mês. Aos réus cabe, ainda, o pagamento dos valores do IPTU em atraso, bem como das contas de energia, água e esgoto, no valor mencionado na Inicial, já que não houve impugnação específica aos mesmos.

Por fim, não vislumbro a ocorrência de litigância de má-fé. A parte se limitou a litigar buscando o que entendia pertinente, sendo o que basta. Tampouco se pode falar na existência de dano moral pelos mesmos argumentos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC para declarar extinto o contrato de compra e venda entabulado

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

entre as partes, bem como para condenar os réus ao pagamento da multa estabelecida em contrato no valor de R\$91.000,00, devendo ser abatido o valor de R\$15.000,00 já pago pelos réus; ao pagamento do valor de R\$50.050,00 devido ao corretor imobiliário; dos valores em atraso referentes ao consumo de água, esgoto e energia e IPTU desde outubro de 2015 até a data da reintegração de posse (16/08/2016) e ainda ao pagamento do valor mensal de R\$4.550,00, do mês de fevereiro a agosto de 2016, devendo ser proporcional, no último mês, até a data da reintegração de posse.

Os valores serão atualizados monetariamente conforme tabela prática do TJSP e incidirão juros de mora de 1% ao mês, contados de cada vencimento.

Transitada em julgado, aguarde-se a provocação do cumprimento de sentença, pelo vencedor, por 30 dias; nada sendo requerido, arquivem-se.

Vencida a parte ré, arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

P.I.C.

São Carlos, 27 de outubro de 2016.

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