



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007747-76.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Marco Aurello Polenghi Pagliaroni**
 Requerido: **Candido José Nascimento**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS** ajuizada por **MARCO AURÉLIO POLENGHI PAGLIARONI** contra **CANDIDO JOSE DO NASCIMENTO**, na qual requer, em razão dos fatos descritos na inicial - instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado entre as partes: a) a rescisão do contrato; b) a restituição do terreno dado como pagamento ou do valor correspondente a R\$ 70.000,00; c) a restituição de quantias referentes à comissão e relativas ao IPTU do exercício de 2010; d) condenação na verba de sucumbência. A inicial veio acompanhada de documentos.

O pedido liminar foi parcialmente deferido as fls. 27/28.

O réu foi citado e contestou as fls. 45/59, alegando a ocorrência da prescrição. Em relação ao mérito, sustentou que não havia nenhum impedimento que viesse a inibir a transação na data em que foi concretizada e que a escritura deveria ter sido lavrada em 08/10/2010, antes da indisponibilidade que recaiu sobre o imóvel, pugnando pela improcedência.

Réplica as fls. 83/86.

É o relatório. Decido.

O feito comporta julgamento no estado, na forma do artigo 355, I do CPC.

Inicialmente, afasto a alegação preliminar de prescrição, considerando que se aplica ao presente caso o prazo do artigo 205 do CC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. PRESCRIÇÃO. Existência de pedido de rescisão na inicial. Prazo prescricional. Diferença entre a rescisão e a pretensão de cobrança (art. 206, § 5º, I, do CC). Direito pessoal. Aplicação do art. 205 do CC. Prazo de 10 anos contado a partir do vencimento da última parcela do contrato. Prescrição não verificada. Sentença anulada. Causa madura. Mérito. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com pedido de reintegração na posse. Rescisão por culpa da promissária compradora, diante do inadimplemento no pagamento das prestações. Indenização devida de modo a compensar o autor pela indisponibilidade do bem durante o período de ocupação. 0,5% ao mês, incidindo sobre o valor atualizado do imóvel. Restituição das parcelas pagas. Admissibilidade. O promissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor. Súmulas nº 1 e 2 do E. TJ/SP. Retenção de parte das quantias pagas, para compensação de gastos. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de devolução de 80% razoável, sobretudo porque a autora deu causa à rescisão. Autorização da compensação dos valores. Apuração que deverá ser feita em execução. Usucapião. Modo originário de aquisição da propriedade. Requisitos legais. Não preenchimento. A posse exercida pela promissária compradora, até a quitação do preço de compra, é provisória, non domino e decorrente da relação contratual travada com o promitente vendedor que, por sua vez, em caso de inadimplemento, tem o direito de ajuizar ação com o escopo de rescindir o contrato e ser reintegrado na posse do imóvel, do qual é titular e exerce a posse indireta. Ausência de "animus domini", enquanto não adimplida integralmente as prestações a que se comprometeram a pagar. Posse adquirida de forma provisória. Não convalescimento. Recurso provido.” (TJSP – Apelação nº 0017319-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

95.2013.8.26.0625, Relator(a): Mary Grün, Comarca: Taubaté, Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 06/12/2016, Data de registro: 06/12/2016)

No mais, os pedidos são procedentes.

Diante da indisponibilidade do imóvel adquirido pelo autor (fls. 68/69), torna-se impossível a transferência da titularidade do bem.

Ainda que a escritura definitiva não tenha sido lavrada em 08 de outubro de 2010, conforme previsto no contrato (fl. 12), não é razoável que o autor seja obrigado a suportar o ônus da indisponibilidade do imóvel adquirido.

Disso decorre estar devidamente comprovada a hipótese do artigo 476 do Código Civil.

Confira-se a jurisprudência do Egrégio TJSP:

“Obrigação de fazer outorga de escritura. Improcedência do pedido. Inconformismo. Exequente que não cumpriu com a prestação que lhe cabia recusa legítima por parte dos executados exceção de contrato não cumprido (art. 476 do CC). Sentença mantida. Recurso de apelação não provido” (Apelação nº 0138688-35.2006.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Piva Rodrigues, j. 28.06.2011).

“Rescisão de compromisso de compra e venda. Imóvel inserido em loteamento irregular. Suspensão do pagamento das parcelas pela compradora. Possibilidade. Exceção de contrato não cumprido. Exegese dos artigos 476 do Código Civil e 38 da Lei 6.766/79. Inexistência de inadimplemento. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido” (Apelação nº 9195346-86.2007.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 21.05.2014)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“Ausência do devido registro da incorporação imobiliária - Insegurança no negócio que justifica a suspensão do pagamento das prestações avençadas - Aplicação da regra do "exceptio non adimpleti contractus", prevista no artigo 476 do Código Civil - Rescisão contratual que já se operou, inclusive com a reintegração da autora na posse do bem” (Apelação nº 0046004-46.2010.8.26.0002, Rel. Des. Percival Nogueira, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 11/12/2014).

Desta forma, cabível a rescisão do contrato, devendo o réu restituir os valores pagos pelo autor.

Cabe ao réu ingressar com eventual ação de regresso contra a empresa Aruanã, se assim desejar.

Pelo exposto, e o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos, com amparo no artigo 487, I do Código de Processo Civil para o fim de: a) rescindir o contrato firmado entre as partes; b) determinar a restituição do terreno entregue como pagamento pelo autor ou, no caso de impossibilidade, determinar a restituição da quantia de R\$ 70.000,00, com atualização monetária desde a data da celebração do negócio jurídico (20/09/2010) e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; c) determinar a restituição das quantias de R\$ 4.000,00 e R\$ 1.602,42, com atualização monetária desde a data dos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

O réu responderá pelo pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado atribuído à causa, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC, observada, se for o caso, a regra prevista no art. 98, § 3º, do mesmo Código.

P.I.

São Carlos, 08 de dezembro de 2016.

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