

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007697-50.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Pagliaroni Engenharia e Construções Ltda**
 Requerido: **Fernando Frederico da Fonseca e outro**

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

Vistos.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c REINTEGRAÇÃO DE POSSE e PERDAS E DANOS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** movida por **PAGLIARONI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** em face de **FERNANDO FREDERICO DA FONSECA e JULIANA IEMMA FONSECA**, todos com qualificações nos autos. Os pedidos resumem-se em: a) rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes; b) perda de 20% sobre o valor do imóvel; c) pagamento das despesas de corretagem; d) multa penal de 10%; e) ressarcimento pela ocupação do imóvel desde a posse de 1% ao mês sobre o valor atualizado do contrato; f) ressarcimento das despesas referentes a IPTU e demais encargos incidentes sobre o imóvel; g) condenação ao pagamento das verbas de sucumbência. Juntou documentos.

A tutela antecipada foi indeferida (fl. 58).

Contestação (fls. 65/78). Em resumo, a parte ré, sustenta: a) que irá desocupar o imóvel em 30 dias; b) a inexistência de débitos sobre o bem; c) que o pagamento da quantia de R\$ 337.000,00 não ocorreu por culpa da autora que não apresentou os documentos exigidos para o financiamento do imóvel perante a CEF e exigiu atualização do montante na tentativa de financiamento juntou ao Banco do Brasil; d) a improcedência dos pedidos; e) requer indenização em relação às benfeitorias feitas no imóvel, no valor aproximado de R\$ 6.500,00. Juntou documentos.

Réplica (fls. 145/147).

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Decido.

Não há preliminares, concorrendo as condições da ação, como a legitimidade, a possibilidade jurídica e o interesse processual.

O feito comporta pronto julgamento, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que a matéria “sub judice” não demanda a produção de outras provas e já se encontra nos autos a necessária prova documental.

Passo ao mérito.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

Analisando detalhadamente o contrato firmado entre as partes e a documentação juntada aos autos, observa-se que o descumprimento do contrato decorreu de culpa recíproca dos contratantes.

Consta do contrato que o pagamento da parcela de R\$ 337.000,00 deveria ocorrer no prazo de até 90 dias após a entrega pela vendedora da documentação pessoal e do imóvel para a obtenção do financiamento (fls. 22/30).

A declaração de fls. 46/47 demonstra que a documentação necessária para a viabilização do financiamento habitacional somente foi entregue em 08 de outubro de 2015.

O documento de fl. 148, de 14 de junho de 2016, emitido pelo Banco do Brasil, por sua vez, atesta que os réus conseguiram obter a liberação do financiamento imobiliário.

A própria autora admite que ocorreu a reunião mencionada na contestação, na qual os réus fizeram proposta de pagamento de aluguel no valor de R\$ 1.800,00 ao mês até que conseguissem obter o financiamento para o pagamento do saldo remanescente o que não teria sido aceito (fls. 145/147).

Desta forma, a única conclusão possível é a de que o contrato de financiamento somente não foi assinado porque as partes não entraram em acordo em relação ao pagamento das despesas decorrentes do prazo entre a assinatura do instrumento particular de compromisso de venda e compra e a liberação do financiamento que demorou por culpa recíproca das partes, que não tiveram a capacidade de solucionar as arestas decorrentes da demora na conclusão do negócio e que não foram adequadamente previstas no singelo instrumento particular de compra e venda.

Impõe-se assim a procedência do pedido rescisório e de reintegração, sendo que as partes devem retornar ao *status quo ante*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A devolução de parcelas pagas é de rigor, independentemente de reconvenção.

Neste sentido o Egrégio Tribunal de Justiça editou a Súmula 3:

“Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção”.

Não deve ser aplicada qualquer multa contratual diante da ausência de intenção das partes de inadimplir o defeituoso contrato firmado.

Assim, com a devolução do imóvel à vendedora, é cristalino o direito de o comprador obter a devolução do que despendeu, de forma integral, diante da ausência de intenção deliberada de descumprir o contrato.

Buscando-se evitar o enriquecimento sem causa do polo passivo, os compromissários deverão pagar taxa de ocupação do imóvel.

Atende à equidade a adoção do valor de 0,5% mensal sobre o valor do contrato, desde o início da posse do imóvel até a sua efetiva desocupação.

Os réus também deverão arcar com o IPTU e demais despesas relativas ao imóvel desde a posse até a efetiva desocupação, devendo ocorrer a devolução do bem nas mesmas condições em que aconteceu a entrega.

Procurando-se evitar o enriquecimento sem causa do polo ativo, determino a restituição das benfeitorias alegadas na contestação e comprovadas as fls. 155/159, no valor de R\$ 7.140,00.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para, ponderando os princípios da causalidade e da sucumbência:

a) **DECLARAR** rescindido o contrato de promessa de venda e compra entabulado entre as partes;

b) **DETERMINAR** a reintegração de posse à parte autora do imóvel objeto do referido contrato, nas mesmas condições de conservação em que o bem foi entregue aos réus;

c) **DETERMINAR** a devolução dos valores pagos pelos réus na aquisição do imóvel, incluindo as despesas com documentação, corretagem e benfeitorias no valor de R\$ 7.140,00, atualizadas desde os efetivos desembolsos;

d) **CONDENAR** os réus ao pagamento de taxa de ocupação do imóvel a partir da posse até a efetiva desocupação do imóvel no valor de 0,5% do valor total do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

e) **CONDENAR** os réus em relação ao pagamento do IPTU e demais despesas do imóvel, desde a posse até a efetiva desocupação;

f) **JULGAR IMPROCEDENTES** os demais pedidos;

g) Diante da **SUCUMBÊNCIA** recíproca, **CONDENAR** cada uma das partes ao pagamento das custas e despesas processuais em 50% e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) do valor da causa em favor de cada patrono, devido por cada uma das partes ao patrono da parte adversa. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido (art. 85, § 2º, I, II, III e IV, do CPC/15).

Em consequência, **JULGO EXTINTO** o presente feito, com resolução de mérito e fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil de 2015, dando por finalizada a fase de conhecimento.

P.I.

São Carlos, 07 de agosto de 2016.

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