



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

SENTENÇA

Processo nº: **0017903-19.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Severino Guilherme da Silva**
 Requerido: **Empresa Sacramentana Sc Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 16/09/2013, faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr. Dr. **MILTON**
COUTINHO GORDO. Eu,....., esc.,
 digitei e subscrevi.

VISTOS

SEVERINO GUILHERME DA SILVA ajuizou
 Ação **DE COBRANÇA** em face da EMPRESA SACRAMENTANA S/C LTDA
 representada por sua administradora **TROPICAL IMÓVEIS LTDA**, todos
 devidamente qualificados.

Alega o Autor, em síntese, ter adquirido junto a
 Ré um terreno descrito como, QUADRA 63; LOTE: 4402, Parte A, Área: 125,00
 m2, Rua 57, do Loteamento Cidade Aracy – Município de São Carlos – SP,
 Matrícula 73.571, no valor de RS 8.100,00. Deu um “sinal”/entrada (em
 28/05/2005) de RS 900,00 e pagou 6 (seis) prestações no valor de RS 120,00,
 totalizando RS 1.644,04. Na sequência, soube que a Administradora Ré havia
 vendido o mesmo lote a terceiros, e, assim, deixou de saldar as parcelas
 faltantes.

Devidamente citada, a requerida contestou
 sustentando, em síntese, que: 1) o Autor narra fatos inverídicos objetivando
 vantagem ilícita; 2) buscou solucionar as pendências enviando correspondências



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

e até mesmo se dirigindo ao endereço do autor, porém todas as tentativas foram em vão; 3) se vendo obrigada a manter o pagamento de IPTU e manutenção do terreno, achou por bem vender o imóvel; 4) durante o período em que o Autor deixou de pagar as parcelas se manteve ausente, precisou pagar pelo imposto municipal; 5) não foi pela venda a terceiro que o Autor deixou de efetuar os pagamentos, ele tornou-se inadimplente a partir de fevereiro de 2006 e venda só ocorreu em julho de 2008; 6) vale ressaltar que coube ao autor desistir da compra do imóvel, ocasionando a rescisão do contrato.

Sobreveio réplica às fls. 64 e 55.

As partes foram convocadas à tentativa de conciliação inaugural (fls.39/40).

Pelo despacho de fls. 71 foi determinada a produção de provas. O Réu requereu o julgamento antecipado da lide e o Autor permaneceu inerte.

É o relatório.

DECIDO, antecipadamente por entender completa a cognição.

O autor veio a Juízo em 14/10/2011, ou seja, passados 69 meses do pagamento da parcela nº 06 (seis) - efetuada em 10.01.2006 - de um total de 60 (sessenta).

Depois dela nada mais pagou.



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

Nesse interregno foi notificado pela ré, como exposto a fls. 56/57 – mais especificamente em março de 2007 – e ao que consta não emendou a mora.

Diante dessa inércia o requerido vendeu o imóvel a terceira pessoa, em junho de 2008.

Assim, os fatos não se passaram exatamente como exposto na inicial.

De qualquer maneira, por previsão da Súmula nº 01 do TJSP o autor tem direito à rescisão do negócio por conveniência e faz jus a devolução do montante que desembolsou (súmula 2).

Não há dissenso sobre o desembolso de R\$ 1.632,04 (um mil seiscentos e trinta e dois reais e quatro centavos).

A previsão destacada a fls. 55 é claramente abusiva.

Assim, tenho como justo que a ré retenha 30% daquele montante após a devida atualização, para fins de despesas especificadas, devendo devolver ao autor os 70% restantes.

Nesse sentido: Recurso Especial 152.946/RS, 3ª Turma do STJ em 01/10/1998 e Ag. Regimental no Agravo 1283663/SP j. 14/12/2010.

É o que fica decidido.



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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL**, para o fim de DECLARAR RESCINDIDA a avença firmada entre as partes e também para CONDENAR a requerida, EMPRESA SACRAMENTANA S/C LTDA, a pagar ao autor, SEVERINO GUILHERME DA SILVA, a quantia de R\$ 1.632,04 (soma dos valores especificados a fls. 11, 12, 13 e 14) com correção a contar de cada desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação, após o abatimento de 30%.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Consigno, desde já, que o prazo de 15 dias previsto no art. 475-J, CPC, passará a fluir, independentemente de intimação, a partir do trânsito em julgado da presente. E caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação incidirá multa de 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 07 de outubro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito