



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 Físico nº: **0004772-40.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Coisas**
 Requerente: **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda**
 Requerido: **Elaine Alves Navarro**

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

O(a) autor(a) **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda** propôs a presente ação contra o(a) ré(u) **Elaine Alves Navarro**, requerendo: a) rescisão contratual do contrato firmado entre as partes, bem como a reintegração na posse dos imóveis; b) pagamento das perdas e danos em 20% sobre o valor, nos termos do contrato; c) despesas fixadas contratual em 6% de corretagem imobiliária, 3% de despesas de publicidade e 5% de despesas administrativas, sobre o valor total, bem como 9,5% de impostos, sobre os valores pagos; d) pagamento de débito de IPTU e consumos/taxas de água e esgoto incidentes sobre os imóveis até a data da efetiva reintegração; e) pagamento pela fruição dos imóveis; f) ônus sucumbenciais.

A ré, em contestação de folhas 445/453, pede a improcedência do pedido, por vício do contrato; violação ao CDC.

Decisão de folhas 467, em que se indeferiu a gratuidade processual requerida pela ré.

Réplica de folhas 475/480, em que se argumenta que a ré confessou a inadimplência.

A decisão de folhas 497 determinou o cancelamento da reconvenção.

Relatei. Decido.

A matéria é estritamente de direito. A produção da prova oral ou prova pericial é impertinente.

A ré adquiriu três lotes da autora, mediante pagamento parcelado.

A notificação judicial em apenso comprova a inadimplência, o que implica



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

na rescisão dos contratos e reintegração de posse, por culpa da ré. Vale destacar que a ré confessou a inadimplência na contestação. Dito isso, ficam afastadas as teses defensivas, com todo respeito, porque comprova a mora.

Procede o pedido de perdas e danos, porque há previsão na cláusula décima dos contratos, que trata da rescisão. Porém, improcede o pedido de indenização pela fruição do bem, a título de aluguel, porque já estabelecido o valor das perdas e danos por meio da cláusula décima dos contratos, sendo descabida a cumulação. Assim, uma vez fixadas as perdas e danos não há falar-se em enriquecimento ilícito da ré.

Procede o pedido de condenação nas despesas, porque previstas na cláusula décima, em suas alíneas i, ii, iii e iv.

Por fim, procede o pedido de condenação no pagamento do IPTU, consumo de água e esgoto, ante a fruição. Porém, o pagamento de multa de 20%, conforme cláusula sexta, é abusivo, porque sem correlação lógica.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de rescindir os contratos, reintegrando a autora na posse dos imóveis, bem como condenar a ré: a) pagamento das perdas e danos, fixados contratualmente em 20% incidente sobre o valor pago, acrescido de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento à requerente; b) pagamento das despesas fixadas contratualmente em 6% de despesas de corretagem imobiliária, 3% das despesas de publicidade e 5% de despesas administrativas, sobre o valor total, corrigido monetariamente, da fração ideal da unidade objeto da presente ação, bem como 9,5% de impostos, sobre os valores pagos, acrescidos de juros e correção monetária até a data do efetivo pagamento; c) pagamento do débito de IPTU e consumos/taxas de água/esgoto



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

incidentes sobre os imóveis até a data da efetiva reintegração sem incidência da multa de 20. Condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da causa, ante a inexistência de complexidade, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a contar do trânsito em julgado. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 24 de junho de 2015. **Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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