



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0006205-79.2012.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
Requerente: **Engenharia e Comercio Bandeirantes Ltda**
Requerido: **Integra Consultoria Auditoria e Educação Ambiental Ltda**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 17/12/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.
N. de Ordem: 647/12

VISTOS.

ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA

ajuizou a presente **ação ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL c.c REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **ÍNTEGRA, CONSULTORIA, AUDITORIA E EDUCAÇÃO AMBIENTAL LTDA** ambas devidamente qualificadas nos autos.

Sustentou a requerente, em síntese, que a requerida adquiriu as unidades autônomas nº 407 e 408, ambas do setor 16 do empreendimento Condomínio Residencial Quebec, pelo valor unitário de R\$ 77.759,20, mas apenas pagou a entrada de cada um dos imóveis, no valor unitário de R\$ 8.909,9, estando inadimplente desde 26/03/2011. Requereu a procedência da ação buscando sua reintegração na posse dos bens e a condenação da requerida no pagamento das perdas e danos fixados em 20% sobre o valor pago, despesas de corretagem, de publicidade e administrativas, ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

pagamento dos impostos, IPTU, consumo de água/esgoto, e, por fim, seja condenada ao pagamento pela fruição dos imóveis.

A inicial veio instruída com documentos de fls. 20/101.

Citada por edital (fls.243), a requerida recebeu curador especial, que contestou por negativa geral às fls.255/257.

Sobreveio réplica à fl. 259.

Pelo despacho de fls. 260 foi determinada a produção de provas. O requerente pediu o julgamento antecipado da lide e a requerida não se manifestou.

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls.262, o requerente apresentou razões finais remissivas à fl.263 e a requerida não se manifestou.

É o relatório.

DECIDO.

Pede-se a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda.

A autora argumenta que a pretensão deve ser acolhida na medida em que a requerida encontra-se inadimplente desde 26/03/2011 (pagou apenas R\$ 8.909,90 de “sinal” para cada um dos imóveis e depois nada mais dispendeu...)


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador ter se tornado **inadimplente**.

Outrossim, não se ajusta ao ideal de justiça, permitir a fruição de um imóvel por determinado tempo sem qualquer ônus/pagamento pelo tempo de permanência.

No caso, o período de ocupação, sem pagamento (de 16/11/2010 em diante, até que se concretize a evacuação por determinação judicial), impediu, e ainda impede, que a autora tenha rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessário arbitrar uma indenização pelo uso do imóvel, que será considerada na devolução das parcelas já quitadas pela postulada.

Essa questão de há muito está definida e foi, inclusive, sumulada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em enunciado do seguinte teor: “a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Cerrando fileiras com referido entendimento, os seguintes acórdãos: Apelação 313.734-4, Relator: Desembargador Boris Padron Kauffmann, DJ 02/06/2009; Apelação 509.942-4/4, Relator: Desembargador Donegá Morandini, DJ 09/09/2008.

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele *quantum*, já que o contrato foi rescindido por culpa da ré, que infringiu cláusula contratual ao deixar de pagar à autora as parcelas do preço.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centervile

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Assim, por equidade, e amparado no artigo 51 do CDC, determino que do valor das parcelas pagas (que deverá ser demonstrado nos autos) e que será devolvido, a autora deduza o percentual de 90% (noventa por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel e gastos especificados a fls. 09, item V.

A efetiva emissão/reintegração da autora na posse ficará condicionada ao depósito dos 10% restantes, nos autos.

Caso na fase de execução venham aos autos comprovantes de que o imposto predial e taxas de consumo de energia e água foram deixados pela ré “em aberto” a autora fica autorizada a compensar com a importância a devolver o montante respectivo. Caso esse crédito supere os 10% acima estipulados o resíduo poderá ser cobrado nestes próprios autos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato referido na petição inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel mencionado, após o depósito, em juízo, de 10% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos.

Caso na fase de execução venham aos autos comprovantes de que o imposto predial e taxas de consumo de energia e água foram deixados pela ré “em aberto” a autora fica autorizada a compensar com a importância a devolver o montante respectivo. Caso esse montante supere os 10% acima estipulados o resíduo poderá ser cobrado nestes próprios autos

Condene a requerida no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

requerente, que fixo em 10% do valor dado à causa.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

P. R. I.

São Carlos, 10 de janeiro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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