



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004014-05.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Advair Rampazo e outro**  
 Requerido: **Antônio Carlos de Oliveira**

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

Vistos.

**ADVAIR RAMPAZO e ROSINEIDE DE OLIVEIRA GAZOLLA RAMPAZO** ajuizaram **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS COM PEDIDO LIMINAR** em face de **ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA** alegando, em sua inicial (fls. 01/11), que venderam um imóvel ao requerido que através de financiamento junto à Caixa Econômica Federal pagaria parte do valor do imóvel. Ocorre que o requerido não logrou êxito em obter o financiamento bancário, bem como não pagou o restante do valor do imóvel. Estava estipulado no contrato que o não pagamento do valor objeto do financiamento na data aprazada acarretaria uma cobrança de aluguel no importe de R\$600,00 mensais. Ficou convencionado ainda que o não pagamento do valor objeto do financiamento em até 180 dias contados da assinatura do contrato, acarretaria na desocupação do imóvel. Em razão do inadimplemento, os requeridos notificaram o requerente cobrando o valor do aluguel o qual se quedou inerte. Que o requerido vem usufruindo o imóvel e pelo fato de não haver cumprido o contrato deve indenizar os requerentes pelo aluguel desde 25.03.2013. Requerem, liminarmente, a expedição de mandado de imissão na posse, a fim de que os requerentes sejam reintegrados ao imóvel, ou, alternativamente, a fixação de aluguel do imóvel no importe de R\$1.250,00, bem como a procedência da ação. Juntou documentos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Indeferido do pedido liminar às fls. 35.

Os autores interpuseram agravo de instrumento e juntaram cópia da petição do agravo às fls. 46/55.

Citado, o réu ofereceu contestação às fls. 57/64, alegando, preliminarmente, a coisa julgada. No mérito, aduz que o pagamento só não foi realizado pelo requerido pois os próprios autores se arrependeram do negócio. Esclarece o crédito de 125.000,00 foi concedido pelo Banco Bradesco e os autores receberam a carta de adesão do banco, entretanto não compareceram para formalizar a venda. Alega que o imóvel já contava com inúmeras melhorias, vez que gastou R\$67.330,14. Aduz, ainda, que, conforme provado em processo anterior, não houve inadimplemento do réu, mas sim desistência da negociação por parte dos autores. O requerido vem tendo dificuldades para conseguir financiamento, vez que sua esposa está desempregada e os autores não aceitam uma forma de pagamento mais amena. Alega que não é justo pagar o aluguel, pois não se trata locação de imóvel, bem como que realizou melhorias grandiosas no imóvel. Requeru a improcedência da ação. Juntou documentos. Apresentou, ainda, reconvenção, alegando que os reconvindos desistiram do negócio, portanto devem indenizar o reconvinte por perdas e danos no importe de R\$67.330,14.

Os autores apresentaram réplica à contestação (fls. 241/247) e contestação à reconvenção (fls. 248/252), pugnando pela sua improcedência.

Sobreveio manifestação acerca da contestação à reconvenção (fls. 271/273).

Julgamento do agravo de instrumento às fls. 274/291.

À fl. 292 as partes foram instadas a produção de provas.

Audiência de conciliação infrutífera (fl. 300).

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O presente caso comporta julgamento no estado em que se encontra nos termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil.

Com relação ao pedido de assistência judiciária gratuita formulado pelo requerido, à fl. 297 foi determinado ao réu que comprovasse sua impossibilidade de arcar com as custas e despesas do processo, porém o réu ficou-se inerte, motivo pelo qual **INDEFIRO-O**.

A preliminar de coisa julgada arguida pelo requerido comporta acolhimento parcial. Vejamos. Com relação ao pedido dos autores de rescisão contratual motivada pelo inadimplemento por parte do requerido por este não obter financiamento no valor de R\$ 95.000,00, bem como pelo não pagamento da parcela de R\$5.000,00 com vencimento em 20/12/2011, já foram julgados em ação anterior com as mesmas partes, causa de pedir e pedido, portanto, **JULGO EXTINTOS** tais pedidos sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, V, do CPC.

Os demais pedidos formulados na inicial são improcedentes.

Considerando que o valor total do contrato é de R\$ 125.000,00 e que resta analisar, diante do acolhimento parcial da preliminar de coisa julgada, apenas o pagamento da quantia de R\$ 25.000,00, deve ser aplicada a teoria do adimplemento substancial, para afastar a rescisão em razão da ausência de pagamento de valores que representam apenas 20% do montante total.

Esclareço que está é a única solução possível, já que este magistrado não pode passar por cima dos limites da coisa julgada em decisão que não considerou inadimplido o pagamento da quantia de R\$ 100.000,00.

Diante da cláusula 3.1 do contrato firmado entre as partes (fl. 21) que estabelece o pagamento de aluguel apenas em caso de não aprovação em 90 dias do financiamento e da conclusão da sentença proferida no processo anterior, não é possível a fixação de qualquer valor referente a aluguéis.

Esclareço que eventuais perdas e danos e o pagamento dos valores incontestavelmente devidos pelo réu poderão ser buscados em ação de cobrança, inclusive com a possibilidade de penhora do imóvel objeto do contrato,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

sem que o réu possa sustentar com sucesso a impenhorabilidade do bem, nos termos do artigo 3º, II da Lei 8.009/90:

"Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;"

Diante da não rescisão do contrato, deve ser julgada improcedente a reconvenção.

Ante o exposto, depois de acolhida parcialmente a preliminar de coisa julgada, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos inicial e da reconvenção, na forma do artigo 487, I do CPC.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes responderão proporcionalmente pelo pagamento das custas e despesas processuais. Os honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, com fundamento no artigo 85, § 8º do CPC, deverão ser pagos por elas aos patronos da parte contrária, observada, se for o caso, a regra prevista no art. 98, parágrafo 3.º, do mesmo Código.

P.I.

São Carlos, 05 de outubro de 2016.

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