

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

Processo Digital nº: **1001927-42.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Bruno Neves Marques**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

INFRADEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA c.c REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **BRUNO NEVES MARQUES**, todos devidamente qualificados.

A autora informa que na data de 25/09/2015 firmou contrato de compra e venda com o requerido referente a um terreno nesta cidade de São Carlos. Alega que a transação totalizou R\$ 130.686,00 que deveriam ser pagos com uma entrada de R\$ 12.150,00, divididos em quatro parcelas de R\$ 3.037,50 e o restante de R\$ 118.536,00, dividido em 120 parcelas de R\$ 987,80. Aduz que o requerido não está honrando com o pagamento desde o mês de 08/2016. Requereu a procedência da demanda declarando a rescisão contratual. A inicial veio instruída por documentos às fls. 06/60

Devidamente citado, o requerido não apresentou defesa, ficando reconhecido em estado de contumácia (fls. 66).



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

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

É o relatório.

DECIDO a LIDE no estado por entender completa a cognição.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, II, do Código de Processo Civil.

A pretensão é procedente.

Ante a ocorrência do efeito material da revelia presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC).

Pede-se a rescisão do contrato particular de compromisso de venda e compra, por cópia, a fls. 17/35.

Na avença ficou expressamente consignado o pagamento total de R\$ 130.686,00, assim discriminados: R\$ 12.150,00 dividido em quatro parcelas de R\$ 3.037,50 e o restante no valor de R\$ 118.536,00 divididos em 120 parcelas de R\$ 987,80, a entrada vencendo-se em 25/09/2015 de 2014 e a primeira parcela do financiamento para o dia 25/01/2016.

A autora vem a juízo buscando a rescisão do contrato porque o requerido deixou de pagar as parcelas vencidas a partir de agosto de 2016.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador tornar-se **inadimplentes**.

Bem delineada a mora, mostra-se imperiosa a declaração de rescisão do contrato por inadimplemento, devendo as partes voltar ao *status quo*



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

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

ante, com a reintegração da autora na posse e a devolução do valor recebido pelo pagamento.

Todavia, como a rescisão está sendo decretada por conta do inadimplemento do requerido, é de rigor determinar que do montante que deverá ser devolvido seja deduzido o percentual de 10% (dez por cento), correspondente à contraprestação pelo fato de o imóvel ter ficado sob sua custódia pelo tempo especificado. .

A efetiva emissão/reintegração da autora na posse ficará condicionada ao depósito do montante nos autos.

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”.

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

Cabe colacionar ainda:

VOTO N. 29459 – Apelação n. 1004356-70.2015.8.26.0624 – Comarca de Tatui – Apelante(s): VWS Empreendimentos Urbanísticos Ltda. – Apelado(s) Clotildes Gonçalves (Revel) – Juiz(a): Rubens Petersen Neto – Venda e Compra. Ação de Rescisão Contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Inadimplência do comprador. Parcelas pagas que devem ser devolvidas. Reconhecido o direito de retenção. Percentual de 30% sobre os valores pagos que se mostra mais adequado ao caso concreto. Quantia que se mostra suficiente para fazer frente às despesas administrativas a

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

ressarcir a vendedora por perdas e danos. Precentes deste Eg. Tribunal. Impossibilidade de indenização pela fruição de lote de terreno. Recurso Parcialmente provido.

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes, **reintegrando** a autora na posse do imóvel descrito à fls. 18, após o depósito em juízo de 90% do montante efetivamente desembolsado pelo réu, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos, o que se verificará por simples cálculo, na fase oportuna.

O montante deverá ser apresentado no cumprimento da sentença por simples cálculo.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

Condeneo o requerido no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, que fixo em 10% do valor da causa.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 17 de maio de 2017.



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

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

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