



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: **0014590-79.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Lucia Marcomini Carneiro**
 Requerido: **Vania Maria Bolzan**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 10/dezembro/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca de São Carlos.
Nº de Ordem:1505/13

VISTOS

LUCIA MARCOMINI CARNEIRO ajuizou a presente **Ação de Rescisão de Contrato cc Devolução de Quantia Paga e Indenização por Benfeitorias** em face de **VANIA MARIA BOLZAN**, todos devidamente qualificados.

Aduziu a autora, em síntese, que em 14/05/2009, mediante instrumento particular de compra e venda, adquiriu da requerida o imóvel descrito na inicial pelo preço de R\$ 55.000,00, dos quais R\$ 40.000,00 foram dados como sinal e os R\$ 15.000,00 seriam entregues após a liberação do valor de seu FGTS. Constatou do referido contrato que o imóvel em questão estava sendo inventariado no processo nº 1997/99 – em trâmite perante a 4ª Vara Cível local. Na posse do imóvel, firmou contrato de prestação de serviço com a imobiliária Cardinalli e o locou para Priscila Velloso Vassoler pelo período de 25/04/2010 a 24/04/2012. Ocorre que em 15/01/2013 foi informada pela Imobiliária que os aluguéis seriam depositados judicialmente nos autos do inventário porque a inventariante do espólio de Francisco Bolzan não solicitou o alvará de autorização para a venda do imóvel. Assim, por ser nula a venda realizada sem autorização judicial pretende a rescisão do contrato, a devolução



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

do valor dado como sinal (R\$ 40.000,00), indenização pelas benfeitorias realizadas no valor de R\$ 37.149,70, ressarcimento com as despesas gastas com o IPTU (R\$ 1.140,31).

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada (fls. 69v), a requerida deixou de apresentar defesa, ficando reconhecida em estado de contumácia (fls. 72).

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, 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. 319 do CPC).

Com o silêncio a requerida confessou que vendeu sem a devida autorização judicial o imóvel localizado na rua Conde do Pinhal, nº 1404, que estava sendo inventariado nos autos nº1997/99, que tramitam perante a 4ª Vara Cível local.

Assim, tem a autora direito à rescisão do contrato, com a devolução do sinal devidamente corrigido e ao ressarcimento pelas benfeitorias estimadas em R\$ 37.149,70, além dos valores do IPTU dos anos de 2009, 2010 e 2011.

Apenas um reparo merece o cálculo trazido na inicial: os valores pagos para a Municipalidade somam R\$ 1.132,04 (um mil cento e trinta e dois reais e quatro centavos) e não R\$ 1.140,31, conforme exposto. A respeito confira-se comprovantes de pagamento de fls. 38/58



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 PROCEDENTE o pleito inicial para **RESCINDIR o contrato** que unia as partes, e **condenar a requerida**, VANIA MARIA BOLZAN, **a pagar à autora**, LUCIA MARCOMINI CARNEIRO, a importância de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, com correção a contar do desembolso, mais juros de mora, à contar da citação. Deverá, ainda, ressarcir à autora o valor relativo às benfeitorias, no importe de **R\$ 37.149,70 (trinta e sete mil cento e quarente e nove reais e setenta centavos)** e o valor do IPTU dos anos de R\$ 2009,02010 e 2012, totalizando **R\$ 1.132,04 (um mil cento e trinta e dois reais e quatro centavos)**. Sobre tais valores incidirão apenas correção monetária a contar dos respectivos desembolsos.

Sucumbente, arcará ainda a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% sobre o valor da condenação.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P. R. I.

São Carlos, 16 de dezembro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito