



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: **0021182-81.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Adriano Gradela Robazza e outros**
 Requerido: **José Archanjo e outro**

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

Os autores Adriano Gradela Robazza e Marisa Andréa Alves Breseguelo propuseram a presente ação contra os réus Sidnei Roberto Archanjo e Fernanda de Souza Lima, requerendo seja declarado rescindido o contrato de promessa de compra e venda de terreno celebrado entre as partes, reintegrando-os na posse do imóvel, por falta de pagamento das parcelas, condenando-os no pagamento das parcelas devidas até a desocupação, multa, juros e danos, previstos na cláusula 6ª do contrato.

A liminar de reintegração de posse foi indeferida às folhas 25/26.

A corré Fernanda de Souza Lima, em contestação de folhas 41/42, confessa o inadimplemento, imputando-o ao falecimento do corréu Sidnei Roberto Archanjo, ocorrido em 15/04/2009. Aduz ter pago o valor de entrada de R\$ 5.760,00 e 26 parcelas de um total de 64. Alega que estava iniciando a construção de sua casa, mas, com o falecimento de seu companheiro, não foi possível pagar o terreno e efetuar a construção. Concorde com a rescisão contratual, desde que devolvido o valor total pago e seja reembolsada pelas benfeitorias realizadas no imóvel. Pede que sejam declaradas abusivas as cláusulas contratuais.

Ante o falecimento do corréu Sidnei Roberto Archanjo sem deixar filhos, foi deferida às folhas 106 a sua substituição processual por seus genitores José Archanjo e Aparecida Colombo da Silva, que foram citados por edital às folhas 127, 130, 131 e 133, não oferecendo resposta (folhas 134), tornando-se revéis.



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

A Defensoria Pública, no exercício da Curadoria Especial, manifestou-se às folhas 136, alegou nulidade da citação e, no mérito, contestou por negativa geral.

Relatei o essencial. Decido.

Passo ao julgamento do feito no estado em que se encontra, atento ao princípio da razoável duração do processo e porque impertinente a prova oral ou pericial.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à corré Fernanda de Souza Lima. Anote-se.

O contrato de promessa de compra e venda de terreno, celebrado entre as partes, encontra-se colacionado às folhas 08/12, cujo preço ajustado foi de R\$ 21.428,00, pago mediante sinal de R\$ 3.900,00 em 29/01/2007, assumindo os compradores o pagamento do saldo remanescente em 64 parcelas mensais de R\$ 273,88, reajustáveis pelo IGP-M, acrescidas de juros legais de 1% ao mês (**confira folhas 08/12**).

Sustentam os autores que os réus deixaram de pagar as prestações vencidas a partir de abril de 2009, o que foi confirmado pela corré Fernanda em sua contestação, na qual alega que em 15/04/2009 seu companheiro faleceu, motivo pelo qual houve o atraso no pagamento das parcelas do terreno.

Assim, confessada a mora, configurado está o inadimplemento absoluto do contrato, sendo de rigor a procedência do pedido de rescisão do contrato celebrado entre as partes.

A reintegração de posse também se impõe diante da rescisão contratual (**confira cláusula “6” do contrato de fls. 08/12**).


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

Não há que se falar em indenização por eventuais benfeitorias, tendo em vista que o contrato estabelece na cláusula “6” que o vendedor não ressarcirá ao comprador nenhum custo de construção ou benfeitoria que porventura este já tenha alocado no terreno, devendo aplicar-se o princípio *pacta sunt servanda* (**confira folhas 10, último parágrafo da cláusula “6”**).

Por outro lado, os compradores têm direito à devolução das quantias pagas e o ônus decorrente do inadimplemento e rescisão, devendo ser aplicada a fórmula também prevista na cláusula “6” ($V_r = V_p - D_c - D_a$), sendo “ V_r ” o valor líquido a restituir, “ V_p ” o total do valor pago pelos compradores corrigido pelo IGP-M, “ D_c ” as despesas de comercialização (correspondente a 6% do valor total do contrato corrigido pelo IGP-M), e “ D_a ” as despesas administrativas e de propaganda (correspondente a 10% do valor do contrato, corrigido pelo IGP-M). Eventual saldo em favor dos compradores, ora réus, deverá ser restituído pelos autores no prazo de 30 (trinta) dias, contados da efetiva reintegração na posse do imóvel. Saliento, entretanto, que, em razão da rescisão, não poderá haver saldo devedor em desfavor dos corréus.

A apuração de eventual saldo credor em favor dos réus será objeto de apuração em fase de cumprimento de sentença, mediante apresentação de simples cálculo aritmético.

Por fim, não há falar-se em condenação dos réus no pagamento de danos, porque os autores não instruíram os autos com quaisquer documentos que comprovem a sua existência.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, reintegrando-se os autores na posse do imóvel, expedindo-se mandado para tanto, consignando-se o prazo de 30 dias


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

para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada, devendo os autores restituir aos réus eventual saldo credor a ser apurado em fase de liquidação de sentença, aplicando-se a fórmula prevista na cláusula “6” do contrato, ficando rejeitado qualquer saldo devedor em desfavor dos réus. Sucumbentes na maior parte, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, a fim de não aviltar o exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. Observe-se, contudo, os benefícios da justiça gratuita ora deferidos à corré Fernanda de Souza Lima.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

Intime-se pessoalmente a Defensoria Pública.

São Carlos, 21 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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