

**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 Digital nº: **1009520-59.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Silvana Salomão**  
 Requerido: **Ecobrasil Vistorias Ltda-me**

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

A autora Silvana Salomão propôs a presente ação contra a ré Ecobrasil Vistorias Ltda-ME, requerendo: a) liminar de reintegração de posse do imóvel; b) seja declarado rescindido o contrato; c) seja reintegrada definitivamente na posse do imóvel; d) a condenação da ré no pagamento da multa contratual; e) a condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 1.441,94 referente às despesas condominiais e parcelas do acordo quitadas pela autora, em razão da inadimplência da ré.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 71.

A ré, em contestação de folhas 77/94, suscitou, preliminarmente: (i) incompetência do juízo; (ii) falta de interesse processual; (iii) ilegitimidade de parte. No mérito, requereu a improcedência do pedido, alegando que: a) caberia à autora a entrega do imóvel mediante o pagamento das despesas e taxas de condomínio, IPTU, contas de energia e o valor de venda, o que não ocorreu; b) a ré tomou ciência da dívida que a autora tinha com a administradora do condomínio e o valor que estava sendo cobrado; c) antes de assinar o contrato de compra do imóvel, assinou um acordo junto ao JEC da Comarca de São Carlos, referente às despesas de condomínio que estavam em nome da autora, comprometendo-se a quitar os débitos referentes ao condomínio; d) no referido acordo, a ré comprometeu-se em efetuar o pagamento de 30 parcelas no valor de R\$ 315,00 e a 31ª no valor de R\$ 101,50; e) esse acordo foi um dos termos exigidos pela autora, tendo em vista não possuir a propriedade do imóvel, ou seja, os documentos necessários para registro no cartório, tratando-se de um contrato particular de cessão de direitos hereditários; f)


**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**

assinado o acordo das parcelas atrasadas do condomínio e contrato de compra do imóvel, a ré efetuou todos os pagamentos referentes ao imóvel, todas as taxas e despesas como IPTU, energia elétrica entre outras, para manutenção do imóvel, além de reformar necessária realizada para poder utilizar o imóvel, tendo em vista sua má conservação; g) desde a aquisição a ré já desembolsou aproximadamente R\$ 60.000,00 com as despesas necessárias e obrigatórias; h) a ré acabou por não efetuar o pagamento das últimas quatro parcelas, porque não recebeu o boleto de cobrança, pois parou de vir para a cidade de São Carlos como fazia anteriormente; i) a ré não entende porque somente agora a autora está querendo romper o negócio, tendo em vista que já quitou quase todas as parcelas do acordo, faltando apenas as quatro últimas; j) caso a ré seja condenada a restituir a posse do imóvel, requer a recondução das partes ao *status quo*, com a restituição dos valores pagos pela ré, com juros e correção.

Réplica de folhas 130/140.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado do mérito nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 434).

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita requeridos pela ré, pessoa jurídica de direito privado, uma vez que não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove fazer jus aos benefícios da justiça gratuita, como por exemplo, por meio de balancete.

Afasto as preliminares de ilegitimidade de parte e de falta de interesse processual porque não demonstrado pela ré em que consistiram tais preliminares, sendo alegadas genericamente.



**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**

No mérito, pretende a autora a rescisão do contrato de cessão de direitos hereditários celebrado com a ré, bem como a reintegração na posse do imóvel e a condenação da ré no pagamento da multa contratual e na restituição dos valores desembolsados pela autora para quitar as taxas condominiais atrasadas e não adimplidas pela ré.

O contrato de cessão de direitos hereditários encontra-se colacionado às folhas 19/21. A autora cedente adquiriu os direitos junto aos herdeiros de Carmela Rocha Goyano, em nome de quem o imóvel encontra-se registrado (**confira folhas 23**).

A cláusula III "a" do contrato, prevê que a ré teria o prazo de 24 meses, ou seja, até o dia 20 de junho de 2015, para pagar o valor integral do preço do imóvel, no montante de R\$ 150.000,00, de uma só vez (**confira folhas 19**).

De acordo com a cláusula V do contrato, a ré assumiu integralmente o débito das mensalidades do condomínio que atualizada até o mês de abril de 2013 importava em R\$ 9.170,00, mais os condomínios vencidos nos meses de maio e junho de 2013, ficando, assim, isento do pagamento do aluguel estipulado na cláusula IV, a título de compensação (**confira folhas 20**).

A cláusula VI, por seu turno, prevê que a falta de pagamento de qualquer das parcelas do acordo junto à administradora do condomínio, dará ensejo à rescisão do contrato e consequente pedido judicial de despejo cumulado com cobrança judicial, dando ensejo, ainda, à cobrança da multa estipulada na cláusula VIII "9", isentando a cedente de restituir qualquer valor referente a melhorias, pinturas, acabamento ou qualquer tipo de benfeitorias que, para qualquer efeito, serão incorporadas ao imóvel (**confira folhas 20**).

E a cláusula VIII "9" prevê que as partes convencionaram o pagamento de multa penal de 10% sobre o valor total do contrato para a parte que infringir qualquer cláusula do contrato (**confira folhas 21**).



**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 ré admitiu o inadimplemento no pagamento das quatro últimas parcelas do acordo relativo ao débito condominial (**confira folhas 81, quarto parágrafo**).

O inadimplemento da ré gerou o bloqueio indevido em conta corrente da autora (**confira folhas 28/34**).

Dessa maneira, não restou dúvidas quanto ao inadimplemento da ré, razão pela qual a procedência do pedido de rescisão do contrato e de reintegração da autora na posse do imóvel é medida de rigor.

Em consequência, também a multa contratual pretendida pela autora é devida, nos termos da cláusula VIII "9" (**confira folhas 21**).

Também procede o pedido de condenação da ré no pagamento da quantia de R\$ 1.441,94 referente às despesas condominiais e parcelas do acordo quitadas pela autora, em razão da inadimplência da ré (**confira folhas 38/39**). Esse pagamento corresponde parte do período em que a ré permaneceu na posse do imóvel e competia a ela quitá-las.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: (i) declarar rescindido o contrato de cessão de direitos hereditários celebrado entre as partes, diante do inadimplemento da ré; b) reintegrar a autora na posse do imóvel, deferindo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária; c) condenar a ré no pagamento da multa penal em valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, devidamente corrigido a partir de 20 de junho de 2013 (fls. 21) e acrescido de juros de mora a partir da citação; d) condenar a ré no pagamento da quantia de R\$ 1.441,94 referente às despesas condominiais e parcelas do acordo quitadas pela autora, em razão da inadimplência da ré, com atualização monetária a partir do desembolso e juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de



**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**

complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 02 de dezembro de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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