

**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: **1006811-85.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Profit Empreendimentos e Participações Ltda**
 Requerido: **Rosangela Lira Rufino da Silva e outro**

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

A autora Profit Empreendimentos e Participações Ltda. propôs a presente ação contra os réus Rosangela Lira Rufino da Silva e Marcos Tenório da Silva, requerendo: a) a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de terreno celebrado entre as partes, dando à autora o direito de novamente comercializar o bem, revertendo-se em favor desta todos os direitos do imóvel, a título de perdas e danos; b) a condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 8.246,57, a título de fruição.

Os réus foram citados pessoalmente às folhas 32 e 34, todavia, não ofereceram resposta (folhas 35), tornando-se revéis.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil.

Aduz a autora que celebrou com os réus um instrumento particular de compra e venda de terreno, datado de 14/02/2013, no valor de R\$ 27.075,00, por meio do qual os réus se comprometeram ao pagamento de sinal no valor de R\$ 4.575,00, e mais 108 parcelas mensais com valor inicial de R\$ 208,33, reajustável pelo IGP-M, vencendo a primeira em 15/04/2013 e as demais todo dia 15 dos meses subsequentes. Todavia, os réus efetuaram somente o pagamento do sinal e das parcelas até o mês de novembro de 2013, encontrando-se inadimplentes com relação às demais parcelas, embora estejam na posse do imóvel.



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

O instrumento particular de Promessa de Compra e Venda de Terreno comprova o negócio celebrado entre as partes (**confira folhas 14/17**).

Os réus foram citados pessoalmente (**confira folhas 32/34**), todavia, não ofereceram resistência (**confira folhas 35**), presumindo-se verdadeiras as alegações formuladas pela autora, de que se encontram inadimplentes com as parcelas, a teor do que dispõe o artigo 344 do Código de Processo Civil, uma vez que não há como impor à autora a produção de prova negativa, uma vez que, nos termos do artigo 319 do Código Civil, aquele que paga tem direito à quitação regular, podendo reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

Com efeito, a rescisão contratual se impõe, nos termos do disposto no item "6", do contrato celebrado entre as partes, que estabelece que o contrato será considerado rescindido de pleno direito, *se o COMPRADOR atrasar em mais de 90 (noventa) dias o pagamento de qualquer parcela do preço de aquisição da unidade autônoma*.

Em consequência, a retomada do bem por parte da autora é medida de rigor. Nesse particular, o item "6" do contrato, prevê que o vendedor não ressarcirá ao comprador nenhum custo de construção ou benfeitoria que porventura este já tenha alocado no lote, na hipótese do comprador não desejar retornar o imóvel à situação anterior à venda acordada (**confira folhas 16**).

Também de rigor a condenação dos réus no pagamento da quantia de R\$ 8.246,57, tendo em vista que, aplicando-se a fórmula prevista no item "6", $V_r = V_p - D_c - D_a - D_{m_j}$, têm-se que os réus teriam direito à restituição no valor de R\$ 1.870,43. Entretanto, como o valor apurado, a título de fruição, segundo a autora, é de R\$ 10.117,00, subtraindo-se desse valor a quantia de R\$ 1.870,43, chega-se ao valor devido pelos réus à autora, ou seja, R\$ 8.246,57.



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

Também não há que se falar em devolução de quaisquer valores pagos pelos réus ou tampouco em indenização por eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel, tendo em vista o tempo em que ali residiram sem qualquer ônus, bem como o disposto no item "6" do contrato.

Nesse sentido:

0134576-52.2008.8.26.0000

Apelação Relator(a): Ribeiro da Silva

Comarca: Olímpia

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 21/03/2012

Data de registro: 27/03/2012

Outros números: 5597904000

Ementa: “Apelação cível Rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse Preliminar de intempestividade da contestação à reconvenção repelida É extemporânea a alegação de intempestividade da contestação feita somente em grau de recurso Mérito A rescisão do contrato se impõe Inadimplência configurada O mutuário não comprovou o pagamento das prestações do financiamento Quando um contratante não cumpre as obrigações avençadas, o outro pode pedir a resolução do contrato Aplicação dos arts. 474 e 475 do C.C. - Trata-se de rescisão de contrato, não cabendo a revisão contratual Benfeitorias não comprovadas As benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei não são indenizáveis O mutuário não pagou as parcelas do preço do imóvel e alega que realizou benfeitorias Configuração de má-fé Apelo improvido (Voto 22367).”

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato de Promessa de Compra e Venda de Terreno nº 1528 A/12, reintegrando a autora na posse do imóvel, podendo novamente comercializá-lo, revertendo-se à autora todos os direitos sobre o imóvel, a título de perdas e danos, concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada; b) condenar os réus no pagamento da quantia de R\$ 8.246,57, devidamente atualizada e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir do ajuizamento da ação. Em razão da sucumbência, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em



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

10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Decorrido o prazo de 15 dias, não havendo desocupação voluntária, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de março de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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