


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1016301-34.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Katia Cristina de Almeida**  
 Requerido: **Antonio Dacio Barbério**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Katia Cristina de Almeida move ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse contra Antônio Dácio Barbério, sustentando que prometeu vender ao réu imóvel, entretanto este tornou-se inadimplente no curso da execução do contrato, e pedindo, em consequência, a rescisão do negócio, a reintegração de posse e a declaração de perda, pelo réu, daquilo que pagou até o momento.

Indeferida liminar de reintegração, fls. 43/44.

Contestação às fls. 55/65, em que o réu alega dificuldades financeiras, nulidade da cláusula contratual que prevê a perda de todos os valores pagos, inexigibilidade da multa contratual ou a necessidade de sua redução, que efetuou benfeitorias no imóvel, e que não deverá responder, em caso de procedência, pelos honorários sucumbenciais.

Réplica às fls. 72/76.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

O inadimplimento do contrato é incontroverso.

As dificuldades econômicas alegadas pelo réu não são fundamento hábil à revisão do contrato ou à liberação do pagamento; e a autora, nesse ponto, não aceitou a proposta de acordo.

A mora importa em tornar precária a posse do réu sobre o imóvel, inclusive porque a autora efetivamente tem o direito de obter a rescisão do contrato (art. 475 do CC), ensejando-se a reintegração da posse.

A reintegração de posse será determinada com antecipação de tutela em sentença, para a imediata remoção do ilícito, de modo a não se agravarem os danos resultantes da posse injusta do réu, estando presentes, neste momento, os requisitos do art. 273 do CPC.

A rescisão do contrato gera, em linha de princípio, o retorno das partes ao *status quo ante*, todavia a jurisprudência admite a retenção, pelo promitente vendedor, de parte das prestações pagas.

Quanto ao percentual a ser compensado, o STJ vem autorizando a sua fixação entre 10% e 25% do montante a ser restituído, conforme examinado no REsp 1.224.921/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ªT, j. 26/04/2011, de modo que percentual



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

superior - caso dos autos (em que o contrato e o aditamento, 30/34, 39/42, prevêm a retenção integral) – não poderá ser admitido.

Será limitada a retenção, pois, a 25% do *quantum* pago.

Quanto às benfeitorias, sequer foram comprovadas em contestação, que era o momento próprio (art. 396, CPC), e justificativa plausível não foi apresentada para que se permitisse a juntada posterior (não ocorrida até este momento).

Em relação à multa contratual, a autora, em réplica, diz que não a está cobrando, de modo que deixo de determinar a sua retenção.

Certamente que o réu responderá pelas verbas sucumbenciais, porquanto deu causa à demanda, com o inadimplemento contratual.

Ante o exposto, julgo procedente a ação para (a) rescindir o contrato celebrado entre as partes (b) reintegrar a autora na posse do imóvel, com antecipação de tutela (c) autorizar a retenção, pela autora, de 25% do quanto foi pago pelo réu no curso da execução do contrato, de modo que deverá devolver 75% de cada um dos pagamentos, com atualização monetária desde que realizado cada qual. Condeno o réu nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00, observada a AJG.

Expeça-se *incontinenti* mandado com dupla finalidade (a) intimação pessoal imediata daquele – mesmo que terceiro a quem o imóvel foi alugado pelo réu - que estiver ocupando o imóvel para desocupá-lo em 30 dias (b) reintegração de posse, no 31º dia contado da intimação.

P.R.I.

São Carlos, 08 de março de 2016.

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