


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

Processo Físico nº: **0000823-42.2011.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Salvador Carlos Mazo e outro**  
 Requerido: **Jorge Luiz Alteia e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**PODER JUDICIÁRIO**
**1ª Vara Cível de São Carlos**
**Processo nº 101/11**
**VISTOS.**

**SALVADOR CARLOS MAZO e FÁTIMA REGINA DE MATOS MAZO** ajuizaram a presente **ação ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL c.c REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **JORGE LUIZ ALTEIA, LEONARA GOMES ALTEIA e CONSTRAMER ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** ambas devidamente qualificadas nos autos.

Consta da inicial que em 01/11/2008 por instrumento particular de cessão de direitos de contrato particular de promessa de compra e venda venderam aos requeridos o imóvel de matrícula 117.157, descrito a fls. 03. Como pagamento foram entregues pelos réus os três imóveis descritos a fls. 04 (matrículas nº 54.319, 54.329 e 54.337), mais 12 “notas promissórias” de R\$ 10.000,00 cada, a primeira com vencimento para 01/12/2008. Ocorre que os requeridos pagaram apenas 04 promissórias. Ademais, o imóvel de matrícula

**0000823-42.2011.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

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

54.319, recebido como parte do pagamento, já estava penhorado no processo nº 240/07, da 2ª Vara Cível local, desde 11/03/2008, ou seja, oito meses antes da negociação (cf. fls. 176) e em 01/09/2009 acabou penhorado nos autos nº 589/98 da 3ª Vara Cível local. Não contente em 14/11/2008 o réu subscreveu acordo (fls. 180/183) concordando com a subsistência da constrição nos autos da 2ª Vara Cível. Requereram a procedência da ação para obter a rescisão do contrato e a reintegração na posse do bem, além de indenização pelo tempo que os requeridos permaneceram no imóvel após a constituição em mora, reembolso das parcelas não pagas referentes ao IPTU, taxa de condomínio, água e luz. Pediram, ainda, que sejam autorizados a deduzir R\$ 10.000,00 das parcelas a serem devolvidas aos réus, valor esse referente ao pagamento à imobiliária a título de comissão de corretagem.

A inicial veio instruída com documentos.

A petição de fls. 124/125 foi recebida como aditamento à inicial pelo despacho de fls. 128.

Os requeridos foram devidamente citados (fls. 147).

Jorge e Leonara apresentaram defesa às fls. 149/154 alegando preliminar de falta de interesse de agir. No mérito, argumentaram que: pagaram R\$ 60.000,00 a título de sinal, que serviria como adiantamento de parte das promissórias; que as demais parcelas foram quitadas por meio de cheques emitidos por terceiros entregues aos autores; que a penhora do imóvel de matrícula nº 54.319 não prejudica o negócio, pois possuem outros bens para saldar a dívida; que não há falar-se em reintegração de posse, pois não houve decisão judicial a respeito da rescisão do contrato; que o imóvel entregue pelos autores estava inacabado, motivo pelo qual precisaram realizar benfeitorias; que as despesas condominiais têm natureza “propter rem” e são de responsabilidade

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

dos autores. Pediram, por fim, a improcedência do reclamo e juntaram documentos.

Sobreveio réplica à fl. 165 e ss e juntada de documentos na sequência.

A corrê Constramer Engenharia foi excluída do polo passivo pelo despacho de fls. 128.

As partes foram instadas a produzir provas. Os requerentes pediram o julgamento “no estado” (fls. 218) e os corrêus Jorge e Leonara pediram a oitiva de testemunhas, prova pericial e juntada de documentos (fls. 220/221).

A audiência de conciliação restou infrutífera (fls. 238/239). Os autores juntaram documentos (fls. 240/242).

Foram juntados documentos às fls. 251/258, 264/281, 288/289 e 348.

Em resposta aos despachos de fls. 290 e 310, os requeridos carregaram documentos às fls. 296/303 e 316/338.

Declarada encerrada a instrução, os requeridos apresentaram memoriais às fls. 354/355 e os requerentes às fls. 357/364.

A fls. 365 o julgamento foi convertido em diligência e, na sequência, foram juntados aos autos ofícios expedidos pelo Juízo da 2ª Vara Cível local a fls. 371 e pela 3ª Vara Cível a fls. 392.



**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

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

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Pede-se a rescisão do contrato particular de cessão de direitos de contrato particular de promessa de compra e venda, cuja cópia segue a fls.13/20

Os autores argumentam que a pretensão deve ser acolhida na medida em que os requeridos não cumpriram com sua parte no combinado (encontram-se inadimplentes) consoante argumentado a fls. 05, item IV.

\*\*\*

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador ter se tornado **inadimplente**.

No caso, parte do preço seria quitado com o resgate de 12 promissórias (especificadas a fls.21/28).

Desse total os réus resgataram apenas 4 o que permite concluir que devem ainda R\$ 80.000,00.

“A quitação de nota promissória ocorre com o resgate do título. Caso o pagamento seja parcial a quitação parcial deve ser anotada no título. **A permanência da nota promissória em poder do credor sem qualquer anotação indica não ter ocorrido quitação sequer parcial**” (Apelação 1097388-5, 15ª Câmara Direito Privado, TJSP).

No mesmo sentido apelação 3011260-14.2013 da 38ª



**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

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

Câmara de Direito Privado do TJSP

O recibo de fls. 159 não faz qualquer referência ao pagamento antecipado das sobreditas promissórias, que, aliás, foram sacadas após sua assinatura!

Cabe, ainda, ressaltar que o embargante Jorge Luis é pessoa do comércio, pouco crível cogitar-se que iria efetuar o pagamento de considerável valor sem exigência de quitação.

Certamente o réu Jorge não sacaria títulos/promissórias de pagamento futuro de débito já quitado!

Já os cheques de fls. 316 e ss nada provam: não contém qualquer expressão que os vincule ao negócio e também não indicam quem seria o beneficiário das quantias; também não há prova de que foram pagos/liquidados pelo banco sacado.

Me parece claro que os R\$ 60.000,00 (do recibo) foram entregues como sinal da compra e não foram descritos no contrato por conveniência das partes.

Mesmo que assim não se entenda, os três imóveis dados como parte do preço (especificados a fls. 04) “foram adjudicados na proporção de 50% (cinquenta por cento) pela credora Eldorado Ind. e Com de Móveis Ltda...” (textual fls. 392) nos autos 000823-42.2011 da 3ª Vara Cível. Já a outra metade do imóvel matriculado sob o nº 54.319 continua garantindo outra cobrança que corre na 2ª Vara Cível, sob o nº 0002346-31.2007.

Tais circunstâncias, somadas, permitem, sem via de



**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**

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

dúvidas, a rescisão almejada pelos autores.

Os réus estão na posse do imóvel desde 01/11/2008. Isso impediu que os autores auferissem rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessário arbitrar uma indenização pelo uso do imóvel sem contraprestação, que será considerada na devolução das parcelas já quitadas pelos postulados (os autores receberam R\$ 100.000,00 – sinal mais quatro (04) promissórias).

Essa questão de há muito está definida e foi, inclusive, sumulada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em enunciado do seguinte teor: “a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Cerrando fileiras com referido entendimento, os seguintes acórdãos: Apelação 313.734-4, Relator: Desembargador Boris Padron Kauffmann, DJ 02/06/2009; Apelação 509.942-4/4, Relator: Desembargador Donegá Morandini, DJ 09/09/2008.

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele *quantum*, já que o contrato foi rescindido por culpa dos réus, que infringiram cláusulas contratuais ao deixar de pagar aos autores a integralidade do preço.

Assim, por equidade, e amparado no artigo 51 do CDC, determino que do valor pago e que será devolvido, os autores deduzam o percentual 90% correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel.

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

A efetiva emissão/reintegração dos autores na posse ficará condicionada ao depósito dos 10% restantes nos autos.

Os réus devem pagar aos autores as despesas do imóvel sito na Rua Passeio das Palmeiras, 555 – apto. 214 – Edifício Fith Avenue, integrante do empreendimento denominado Central Park Condominium Club, São Carlos.

Na fase de execução devem vir aos autos comprovantes (fornecidos pelos entes cobradores) indicando os valores do imposto predial, taxas de consumo de energia e água e condomínio deixados pelos réus “em aberto”, no período da ocupação do imóvel; os autores ficam autorizados a compensar com a importância a devolver o montante respectivo; havendo resíduo será cobrado nestes próprios autos.

\*\*\*

Ante o exposto, **DECLARO A RESCISÃO** do contrato referido na petição inicial, reintegrando os autores na posse do imóvel de matrícula 117.157, do CRI Local, após o depósito, em juízo, de 10% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos.

**Antecipo a tutela para fins de reintegração na posse, nos termos do artigo 273 do CPC.**

Na fase de execução devem vir aos autos os comprovantes acima referidos deixados pelos réus “em aberto” para fins de execução. Caso esse montante supere os 10% acima estipulados o resíduo poderá ser cobrado nestes próprios autos e os autores ficam autorizados a reter também tal percentual.





**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**

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

Condeno os requeridos no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, que fixo em 10% do valor dado à causa.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

**P. R. I.**

São Carlos, 26 de agosto de 2015.

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