

**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 Digital nº: **1007825-07.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **CLAUDEMIR JOSE VIEIRA GUIMARAES e outro**
 Requerido: **OVILSO ROSA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1007825-07.2015****VISTOS**

CLAUDEMIR JOSÉ VIEIRA GUIMARÃES e CARMEM APARECIDA DE MELO GUIMARÃES ajuizou Ação de **RESCISÃO CONTRATUAL c.c ARBITRAMENTO e COBRANÇA de CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA c.c OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c PRECEITO COMINATÓRIO c.c TUTELA ANTECIPADA** em face de **OVILSO ROSA e VERA LUCIA FABIANO**, todos devidamente qualificados.

Alegam os autores que na data de 10/10/2013 firmaram com os réus um contrato de compra e venda de um imóvel urbano de sua propriedade localizado nesta cidade de São Carlos/SP sob matrícula nº 108.796 junto ao Cartório de Registro de Imóveis respectivamente no valor de R\$ 199.500,00 devendo ser quitado em 133 parcelas de R\$ 1.500, todas com vencimento no dia dez dos meses subsequentes. Aduzem que os réus adimpliram apenas o montante de R\$ 6.457,67 ficando a inadimplência

1007825-07.2015.8.26.0566 - 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

caracterizada. Requereram a antecipação da tutela com a finalidade da imediata desocupação do imóvel urbano pelos requeridos, a procedência da ação decretando a rescisão contratual, a desobrigação de qualquer ônus para os autores e a fixação de cláusula penal compensatória pelo descumprimento/quebra contratual. A inicial veio instruída por documentos às fls. 14/35.

Tutela antecipada indeferida às fls. 36/38.

Devidamente citados os réus apresentaram contestação alegando que não há que se falar em fixação e arbitramento de valores a serem cobrados pela quebra de contrato ante ao fato da ausência de provas quanto a alegada inadimplência e impugnam a justiça gratuita deferida aos autores, já que os mesmos são comerciantes e possuem boa condição financeira. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência total da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 70/74.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 76 e permaneceram inertes (fls. 79).

Os requeridos foram instados a trazer aos autos os comprovantes de pagamentos mencionados na defesa, mas permaneceram silentes.

É o relatório.

DECIDO.

Da assistência judiciária gozarão aqueles que, sem

**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**

prejuízo do sustento próprio e da família, não puderem prover as despesas judiciais. A declaração unilateral de pobreza torna-se meio de prova a que o próprio legislador acabou por conferir cunho de veracidade, inobstante possa ser afastada pela parte contrária.

A propósito: *“Para que a parte obtenha o benefício da assistência judiciária, basta a simples afirmação de sua pobreza, até prova em contrário”* (RSTJ 7/414).

Dessa forma, a presunção da necessidade perfaz-se com a simples alegação e para o deferimento basta a juntada aos autos da declaração de pobreza.

No presente caso, os autores afirmaram não ter condições de arcar com as despesas do processo sem prejuízo do próprio sustento e de sua família e o impugnante alegou não ser possível a concessão porque eles (autores) reúnem condições de arcar com as despesas do processo.

Ocorre que os impugnantes não trouxeram qualquer documento apto a comprovar suas alegações; limitaram-se em desdizer o que fora afirmado pelos oponentes.

E é indispensável que o interessado na desconstituição da benesse demonstre que a alegação de hipossuficiência não condiz com a realidade.

Pede-se a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda, cuja cópia segue a fls.23/27

**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**

Os autores argumentam que a pretensão deve ser acolhida na medida em que os requeridos não cumpriram com sua parte no combinado (mais especificamente encontram-se inadimplentes).

Segundo a inicial foi pago o montante de R\$ 6.457,67 de um total de R\$ 199.500,00.

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

No caso, as partes pactuaram que o preço (R\$ 199.500,00) seria quitado em 133 parcelas de R\$ 1.500,00.

Desse total, segundo a prova feita pelos autores, os réus resgataram apenas R\$ 37.500,00 (cf. fls. 114/115). Ou seja devem ainda R\$ 162.000,00.

Somando-se todos os “comprovantes de depósitos” e notas promissórias carregadas com a defesa o montante não alcança o que os próprios autores alegam ter recibo. Ademais, muitos dos recibos de transferência estão praticamente ilegíveis (cf. fls. 48/64).

Tais circunstâncias, somadas, permitem, sem via de dúvidas, a rescisão almejada pelos autores.

Os réus estão na posse do imóvel desde 10/10/2013 (cf. contrato de fls. 23/26). Isso impediu que os autores auferissem rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessário arbitrar uma indenização pelo uso



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

do imóvel sem contraprestação, que será considerada na devolução das parcelas já quitadas pelos postulados (os autores confessam ter recebido - R\$ 37.500,00).

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 50% correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel.

A efetiva emissão/reintegração dos autores na posse ficará condicionada ao depósito dos 50% restantes nos autos.

Ante o exposto, **REJEITO A IMPUGNAÇÃO** à justiça gratuita por não conter dos autos elementos suficientes à elisão da “presunção



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

legal” da pobreza.

Outrossim, **DECLARO RESCINDIDO** o contrato referido na petição inicial, reintegrando os autores na posse do imóvel de matrícula 108.796, do CRI Local, após o depósito, em juízo, de 50% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos.

Antecipo a tutela para fins de reintegração na posse, nos termos do artigo 298 do CPC.

Condeno os requeridos no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, que fixo em R\$ 940,00.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

PUBLIQUE-SE E INTIMEM-SE.

São Carlos, 22 de maio de 2017.

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