



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009902-23.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **MARCELO MARINI e outro**
 Requerido: **CELSO ANTONIO PETRILIO e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

MARCELO MARINI e **CRISTIANE BELLAZALMA MARINI** intentaram ação de rescisão contratual c.c reintegração de posse em face de **CELSO ANTONIO PETRILIO** e **ROSA GOMES PETRILIO**. Aduziram que em 31 de outubro de 2012, firmaram contrato de compromisso de compra e venda junto aos requeridos, envolvendo uma residência no Parque Douradinho, nesta cidade de São Carlos – SP, no valor de R\$ 110.000,00, sendo que os requeridos pagaram como entrada o valor de R\$ 18.000,00, e o restante seria pago através de financiamento bancário a ser obtido no prazo de 60 dias da assinatura do contrato. Assim, foi transmitida a posse precária do imóvel aos requeridos. No entanto, como não obtiveram êxito no financiamento imobiliário, houve repactuação do contrato de R\$ 92.000,00 para R\$ 95.680,00, bem como o prolongamento do prazo para financiamento para 31 de outubro de 2013 e o valor de R\$ 700,00 a título de aluguel pela ocupação do imóvel até o financiamento. Todavia, não houve a obtenção do financiamento e os requeridos encontram-se inadimplentes no tocante a 13 meses de aluguéis, perfazendo o montante de R\$ 9.100,00. Pedem a rescisão contratual e a reintegração na posse do imóvel.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 06/53.

Depósito efetuado aos autos, atinente ao valor que os autores entendem ser devido aos requeridos na rescisão contratual (fls. 58/60).

Audiência de conciliação realizada às fls. 65/66, restando frutífera.

Após, os requeridos desocuparam o imóvel, todavia deixaram de pagar os alugueres vencidos de fevereiro e março de 2015. Consequentemente, os autores requereram que os réus fossem ouvidos a fim de concordarem que seja descontado o valor de R\$ 4.200,00 da quantia depositada aos autos, já que o imóvel necessita de reparos.

Os requeridos não concordaram com a retenção dos valores supra citados, tal como salientaram que no imóvel foram lançadas benfeitorias. Aduziram que após descontados os valores pertinentes aos alugueres atrasados, o saldo remanescente deverá ser entregue aos mesmos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Houve cientificação dos atuais ocupantes do imóvel à fl. 139.

Laudo pericial às fls. 166/179.

Manifestação sobre o laudo pericial às fls. 184 e 187/196.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Passo ao julgamento antecipado, consoante artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as provas constantes dos autos são mais do que suficientes para o desate.

Presentes todas as condições e pressupostos, inexistindo preliminares a serem apreciadas, ingresso diretamente no mérito da questão.

Trata-se de demanda em que se postula a reintegração de posse de imóvel, e a consequente rescisão contratual, com o pagamento/devolução dos valores devidos.

Houve a celebração de contrato (fls. 07/12), que posteriormente deu azo ao respectivo aditivo (fls. 13/14). Assim, as partes pactuaram a compra e venda do imóvel, mediante sinal e financiamento bancário, passando os réus a ter a posse do imóvel.

Contudo, os réus não conseguiram obter o financiamento para o pagamento.

Houve notificação judicial (fls. 17/21).

Com efeito, em audiência de conciliação as partes chegaram a um acordo (fl. 65/66), fixando-se a data limite de 17/03/2015 para a obtenção do financiamento, cabendo aos réus pagar aluguel de R\$ 700,00 até esse momento. Como não se logrou êxito na operação bancária, na data aprazada houve a entrega do imóvel, fato incontroverso nos autos (fls. 71/72 e 73/74).

Com isso, resta evidente que houve perda de parte do objeto postulado, no tocante à reintegração de posse, ingressando os autores no imóvel, sendo desnecessário o provimento jurisdicional nesse sentido.

Por conseguinte, a rescisão contratual é de rigor, uma vez que faticamente as partes já não estão totalmente adstritas à avença, assim como de direito (item "7" de fl. 64), havendo controvérsia apenas sobre os valores a serem pagos em decorrência do término da relação contratual.

Sobre isso, e em complemento ao termo de fls. 63/64 e à decisão de fl. 86, no caso em tela vê-se que há estipulação de valor de aluguel a ser pago pelos requeridos, pelo tempo de ocupação do imóvel. Reputo pertinente frisar que mesmo que não houvesse ajuste entre as partes nesse sentido, com a inadimplência evidente dos réus, estes devem arcar com o pagamento de aluguel como forma de ressarcir os autores pelo período em que lá moraram sem qualquer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contraprestação pecuniária, tendo impedido, aos legítimos proprietários, outra destinação ao bem.

Sobre o valor locativo a pagar, fixou-se R\$ 700,00 mensais, sobre o que não paira qualquer discussão.

Houve vários pagamentos (fls. 22/26); o saldo devedor de R\$ 1.073,33 já foi pago pelos requeridos, mediante desconto dos valores que tinham a levantar nos autos, atinente à devolução do sinal anteriormente pago, consoante item "6" de fl. 64 e fl. 86.

Ao que parece, pelo laudo pericial, houve a introdução de benfeitorias no imóvel, pelos requeridos, mas estes não realizaram pedido para o recebimento de eventuais quantias, se é que existem, descabendo a análise neste momento.

Ante o exposto, **JUGO EXTINTO** o pedido de reintegração de posse, com fundamento no artigo 485, do Código de Processo Civil e **JULGO PROCEDENTE** o pedido de rescisão contratual, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa.

Oportunamente, archive-se. P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito

(assinado digitalmente)

São Carlos, 11 de agosto de 2016.

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