



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

CONCLUSÃO

Em 02/03/2015 19:19:01, faço estes autos conclusos ao
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.
 Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0000198-37.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Embaré Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Requeridos: **Idelsa Ignacio de Barros Rodrigues e Luís Fernando Rodrigues**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Embaré Empreendimentos Imobiliarios Ltda move ação em face de **Idelsa Ignacio de Barros Rodrigues e Luís Fernando Rodrigues**, dizendo que prometeu vender aos réus o lote 1507, da quadra 91, do loteamento Jardim Embaré, matrícula nº 101.931, do CRI local, por R\$ 30.918,00. O negócio foi firmado através de instrumento particular de compra e venda em 27.08.2007, tendo os réus pago à autora um sinal de R\$ 3.270,00, em duas parcelas, e prometeu completar o preço mediante o pagamento de 72 parcelas mensais de R\$ 384,00 cada uma, com reajuste periódico, mas os réus pagaram o sinal e 41 parcelas do saldo remanescente, deixando de adimplir as prestações vencidas desde 10.04.2011, tendo sido constituídos em mora. Existe previsão de perdas e danos da ordem de 20% sobre os valores pagos, além das obrigações com tributos e consumos. O débito de IPTU que não foi pago pelos réus é de R\$ 2.038,34. Os réus estão na posse do imóvel desde 27.08.2007 e se sujeitarão às penalidades da cláusula 16ª do contrato. Pede a rescisão do contrato, reintegrando a autora na posse do imóvel, condenando-se os réus às perdas e danos de 20% sobre o valor pago, despesas com o IPTU e tarifas, além do pagamento pela fruição do imóvel, honorários advocatícios e



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

custas do processo. Documentos às fls. 16/86.

Os réus foram citados. O réu contestou às fl. 47/48 dizendo que pretende repactuar as 31 prestações, mediante o pagamento de R\$ 500,00 por mês. Construiu duas residências no imóvel. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 103/104.

A ré contestou às fls. 115/120 dizendo que a autora quem descumpriu as cláusulas contratuais. Tentou por diversas vezes restabelecer o pagamento das parcelas do contrato, mas a autora criou empecilhos. Por oportunismo pretende rescindir o contrato e retomar a posse do bem, com a vantagem da valorização do terreno. Quitou mais de 60% do valor contratado. A autora cobrou da ré valores exagerados a título de mora, impossibilitando o pagamento da dívida. Não há que se falar em perdas e danos. Está mantendo em dia o pagamento do IPTU. A ré foi imitada na posse do imóvel por força do compromisso, e enquanto este não for rescindido não há que se falar em pagamento pelo uso. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 122/130. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 136. Laudo pericial às fls. 172/194. Somente o autor se manifestou sobre o laudo pericial (fl. 198).

É o relatório. Fundamento e decido.

As provas essenciais constam dos autos: documentais e pericial. A prova testemunhal seria de todo inócua e inútil.

As partes celebraram a promessa de compra e venda do imóvel da matrícula nº 101.931, do CRI local, conforme fls. 25/42. O objeto da promessa foi o lote 1.507 da quadra 41 do Loteamento Jardim Embaré, cuja certidão consta de fl. 43.

Os réus foram constituídos em mora através da notificação de fl. 85 (fls. 45/87). Podiam, se tivessem sido alvo de abuso de cobrança, consignar em pagamento, em Juízo, os valores pertinentes à dívida. Se verdadeira fosse a versão apresentada em contestação pela ré, mais razoável tivesse esta, no prazo de 15 dias do ato citatório, efetuado o depósito do valor do débito com os encargos legais. Este Juízo designou audiência de tentativa de conciliação até mesmo para aferir a sinceridade dos propósitos dos réus quanto ao pagamento do saldo devedor. Debalde essa tentativa, conforme fl. 136.



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

Os réus construíram sobre o terreno duas casas de moradia, cujos dados constam perfilhados às fls. 175/177. No substancioso laudo pericial de fls. 172/194, o vistor identificou o valor do terreno como sendo R\$ 82.518,26, enquanto o valor das construções R\$ 79.589,33. Total do imóvel: R\$ 162.107,59 (fl. 183). Os réus construíram no lote alguns anos antes de terem sido constituídos em mora, razão pela qual asseguro-lhes o direito ao reembolso do valor das benfeitorias ou acessões introduzidas no terreno.

Razoável a cláusula contratual que prevê perdas e danos de 20% sobre o valor pago pelos réus para a hipótese de restituição dos valores pagos à autora (letra "a" da cláusula 14ª de fl. 33).

Os réus terão que pagar os IPTUs em atraso, bem como as tarifas de água, esgoto e energia elétrica, que são decorrência da utilização do imóvel. Os respectivos valores serão identificados na fase do art. 475-B, do CPC.

Os réus quem construiu as duas casas sobre o lote, por isso não faz sentido o pedido de aluguel de 0,1% ao dia sobre o valor total do compromisso, com incidência desde a data do término do prazo para purgação da mora até a data da reintegração de posse. Enquanto a autora não pagar aos réus o valor das benfeitorias e a devolução dos valores por eles pagos, impossível autorizá-la à cobrança de aluguel pela fruição dessas duas casas.

Os réus quem deu causa à resolução do compromisso particular de compra e venda, tanto que não purgaram a mora. Fazem jus ao recebimento integral do valor que empregaram na edificação das duas casas sobre o terreno, qual seja, R\$ 79.589,33, desde 16.12.2014 (fl. 185). Será dado à autora reter a título de perdas e danos 20% sobre os valores que os réus lhe pagaram anteriormente, bem como os valores das obrigações tributárias acima mencionados vencidas desde a data em que os réus tinham sido imitados na posse do imóvel, obrigações essas devidas até a data da reintegração de posse.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: a) resolver o compromisso particular de compra e venda de fls. 25/42, pertinente ao lote 1.507 da quadra 41, do Loteamento Jardim Embaré, matrícula nº 101.931, do CRI local, resolução essa decorrente do inadimplemento substancial causado pelos réus; b) a autora será reintegrada na posse do imóvel, logo depois de depositar em Juízo em favor dos réus o valor das construções, qual seja, R\$ 79.589,33, com correção monetária desde 16.12.2014, bem como 80% dos valores atualizados (a partir da data de cada pagamento) pagos pelos réus visando, originariamente, ao cumprimento do



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

compromisso referido. Será dado à autora reter do valor a restituir aos réus "o custo do IPTU, tarifas de água, esgoto e energia elétrica", desde que vencidos e não pagos desde a data em que os réus foram imitidos na posse do imóvel, sendo certo que todos esses valores serão apurados na fase do art. 475-B, do CPC. Condene os réus a pagarem à autora, a título de honorários advocatícios, 15% sobre o valor dado à causa, custas processuais, despesas periciais e reembolso das custas antecipadas por esta, verbas exigíveis apenas numa das situações previstas pelo art. 12, do Lei 1.060, pois os réus são beneficiários da AJG.

P.R.I.

São Carlos, 05 de março de 2015.

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