## Page 1

SENTENÇA

Processo Digital nº: 5029631-02.2004.5.74.9446

Classe – Assunto

Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

Requerente: Vanguarda Ambiental Ltda.

Requerido: João Silva

Justiça Gratuita

Vistos.

Vanguarda Ambiental Ltda. ajuizou AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE em face de João Silva aduzindo, em síntese, que a autora é proprietária do imóvel consistente em gleba A, resultando da subdivisão do Sítio Bom Retiro, matrícula nº 19.509 junto ao 2º CRI de Campinas SP, onde foi realizado o Loteamento Parque Bom Retiro. Em 13/11/2009 foi firmado instrumento particular de compromisso de compra e venda, no valor de R$ 82.150,00 (oitenta e dois mil, cento e cinquenta reais) com o requerido. Ocorre que o réu deixou de pagar as prestações firmadas, estando inadimplente no valor de R$ 36.161,21 (trinta e seis mil, cento e sessenta e um reais e vinte e um centavos), sendo constituído em mora, por notificação. Desse modo, veio a juízo a autora pleitear a rescisão do contrato firmado e a reintegração de posse do imóvel, requisitando multa em caso de nova prática de atos de espoliação pelo requerido. Requer seja o réu condenado ao pagamento de taxa de ocupação pelo período de uso do bem, calculado em 1% de seu valor atual e multa de 10% sobre o valor do contrato para compensação com despesas administrativas, corretagem, propaganda e demais custos. Fixou o valor da causa em R$ 75.651,44 (setenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e um reais e quarenta e quatro centavos). Juntou documentos. O requerido contestou com reconvenção o (fls. 56/114), requisitando a gratuidade. Apresenta preliminar de impugnação ao valor da causa, afirma inexistir notificação, não havendo constituição em mora. Afirma ausência de interesse processual. Afirma ter aumentado de forma excessiva as obrigações contratuais, afigurando-se juros abusivos, devendo existir revisão contratual. Rechaça a aplicação de multa e aplicação de taxa de fruição. Apresentado pedido reconvencional de revisão do contrato, com pedido alternativo de resolução e venda com indenização pelas benfeitorias realizadas. Afigura-se a prática de juros abusivos, anatocismo e capitalização indevida. Juntou documentos. Houve réplica (fls. 254/263). Deferida a gratuidade ao réu por decisão em segunda instância. Deferida a produção de prova pericial (fls. 311), sendo emitido o laudo

## Page 2

(fls. 331/347), com prestação de esclarecimentos. Tentada conciliação durante o feito, que restou infrutífera.Homologado o laudo pericial (fls. 415). Cumpridas providências adicionais, vieram os autos conclusos. É a síntese do necessário. Fundamento e Decido.

Desacolho o pedido de impugnação ao valor da causa, eis que se encontra adequado ao proveito econômico pretendido, avaliação do imóvel. O interesse de agir é evidenciado, havendo pretensão resistida e inadimplemento.Trata-se de caso de julgamento do feito no estado em que se encontra. No mérito, a ação é parcialmente procedente, sendo parcialmente procedente a reconvenção. De proêmio cumpre frisar que não restou demonstrada a prática de anatocismo ou de juros abusivos, sendo apenas executadas as cláusulas contratuais livremente pactuadas, conforme conclusão pericial, que evidenciou ainda débito no importe de R$ 35.574,12 (trinta e cinco mil, quinhentos e setenta e quatro reais e doze centavos) (fls. 346). Ressalta-se, em que pese inequívoco o inadimplemento da parte requerida nos presentes autos, a rescisão contratual, bem como a reintegração de posse do bem imóvel, são indevidas. A empresa autora alega como principal motivação da presente propositura, o inadimplemento da parte requerida, contudo verifica-se que o contrato celebrado teve cumprimento substancial, conforme apurado em prova pericial produzida (fls. 331/347 e 387/389). Dessa forma, encontra-se afastada as consequências rígidas da mora, diante da caracterizada teoria do adimplemento substancial. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, para afastar a eficácia das cláusulas resolutivas presentes no contrato, é aceita diante do diminuto inadimplemento e descumprimento contratual. Nesse sentido, entende a Jurisprudência:

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL E RETOMADA IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO. APLICAÇÃO. 1. APLICA-SE A TEORIADOADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DO CONTRATO QUANDO O DEVEDOR ADIMPLIU GRANDE PARTE DO SEU VALOR TOTAL E AS CONSEQUÊNCIAS DO SEU DESFAZIMENTO SE MOSTRAM MAIS GRAVOSAS E PREJUDICIAIS AO EQUILÍBRIO DOSNEGÓCIOS. (TJ-DF - Apelacao Civel APC 20100710104080 (TJ-DF).”"EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - TEORIA DO ADIMPLEMENTO

## Page 3

SUBSTANCIAL DO CONTRATO PRINCÍPIO DA MANUTENÇÃO DOS CONTRATOS RECURSO DESPROVIDO. Analisadas as circunstâncias do caso concreto, notadamente o adimplemento de mais de 70% (setenta por cento), acrescido do depósito judicial pelo devedor das parcelas inadimplidas, tem-se a plausibilidade da aplicação da teoria do adimplemento substancial como forma de privilegiar a manutenção do contrato em razão de sua importante função social."- (TJ-MS Apelação APL00485997420118120001 MS 0048599-74.2011.8.12.0001).

O laudo pericial, assim como as considerações apresentadas pelo perito merecem homologação, sendo que os questionamentos apresentados tratam-se apenas de irresignações da parte que entendeu que a produção da prova pericial lhe foi desfavorável. Haja vista que a parte ré seguirá no imóvel, com manutenção do contrato, não há que se falar em ressarcimento pelo período de fruição, que deve ser considerado regular. Da mesma forma, deve ser afastada a aplicação de multa e encargos. Desse modo, os pedidos são parcialmente procedentes, devendo ser a requerida condenada ao pagamento do importe residual de R$ 35.574,12 (trinta e cinco mil, quinhentos e setenta e quatro reais e doze centavos). Assim, os pedidos procedem parcialmente, assim como a reconvenção. Dispositivo. Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação proposta, bem como os pedidos reconvencionais, condenando-se a requerida ao pagamento do valor residual do contrato, na quantia atualizada de R$ 35.574,12 (trinta e cinco mil, quinhentos e setenta e quatro reais e doze centavos), valor a ser corrigido, com incidência de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da data da emissão do laudo. O pedido de rescisão contratual e reintegração de posse são improcedentes. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e das despesas processuais, e com honorários advocatícios arbitrados em 10% da condenação, com observância da gratuidade da justiça em prol do réu.

P.I.C.

Campinas, SP, 22 de março de 2022.