



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1008899-62.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Itararé Imóveis Ltda e outros**
 Requerido: **Espólio de Delmino Raymundo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pelas empresas autoras, **Itararé Imóveis Ltda., Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda. e Ibiara Imóveis Ltda.**, qualificadas nos autos, em face de **Espólio de Delmino Raymundo e Marari Cataiani Franco**, também qualificados nos autos.

Aduz a autora Sacramentana ser proprietária e legítima possuidora do Lote 455-"B" quadra de nº 17 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 146.167 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos. Alega haver firmado com os réus compromisso de compra e venda, pactuando-se que os réus passariam a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 06/04/2002, o que efetivamente ocorreu; aos 25 de outubro de 2004 foi celebrado termo aditivo (fls. 38); em 26/09/2011 foi firmado termo de acordo e novação a contrato de compromisso de compra e venda (fls. 39); os réus se comprometeram a efetuar o pagamento das prestações, mas deixaram de cumprir com as obrigações de pagamento, em 28/05/2012, tendo sido pagas apenas 08 prestações de um total de 179 assumidas pelo lote; há débitos de IPTU e água e esgoto que não foram pagos pela ré. A inadimplência das parcelas não pagas até julho de 2016 perfazem o montante de R\$ 51.792,61 (cinquenta e um mil setecentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Pleiteiam: a) seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra; b) sejam os réus condenados a lhes indenizarem pela ocupação do imóvel com a perda das parcelas pagas; c) seja a autora reintegrada definitivamente na posse do imóvel.

Juntaram documentos (fls. 33/66).

Diante do insucesso nas tentativas de citação dos réus por meio dos oficiais de justiça tentou-se a realização de pesquisas via sistema Bacenjud, Siel, Infojud, Renajud e Serasajud. Dado que tais pesquisas também resultaram infrutíferas, as autoras requereram a fls. 128/129 a citação por edital, o que foi deferido pelo Juízo a fls. 131.

Expediu-se edital para citação do Espólio de Delmino Raymundo e Marari Cataiane Franco a fls. 148 e 150.

A fls. 155/157 a Defensoria Pública, atuando na curadoria especial aos réus citados por edital, requereu a nulidade da citação por edital, mencionou ainda, o fato de que há indicação a fls. 65 de um endereço que não havia sido diligenciado. No mérito contestou o feito por negativa geral.

Diante da frustrada tentativa de citação essa Magistrada deu por válida a citação editalícia de fls. 148 e 150, determinou a fls. 173 que as autoras providenciassem mapa a fim de identificar a localização do imóvel e, ainda, a cientificação de eventuais e atuais moradores a respeito da ação.

Em manifestação (fls. 175) as autoras colacionaram aos autos o mapa (fls. 176), sendo expedido novo mandado de citação, cujo resultado foi positivo.

Citados, os réus Marari Cataiane Franco e Espólio de Delmino Raymundo contestaram (fls. 188/196) com alegação de nulidade da citação por edital e impugnaram o valor atribuído à causa. No mérito, aduzem, em síntese,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

que as autoras nem sequer apresentaram planilha de cálculo apta a fim de viabilizar a discussão acerca do valor devido, R\$ 51.792,61 (cinquenta e um mil setecentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos). Sustenta a corré Marari que recebeu a notificação em 2013 acerca das parcelas atrasadas, mas estava passando por um período de depressão e dificuldades financeiras em razão da morte de seu companheiro. Sustenta ainda, que somente depois de dois anos após a morte de Delmino o INSS reconheceu a união implantando o benefício de pensão por morte. Alega que não há que se falar em rescisão contratual porque estão na posse do imóvel desde 2002, sendo que as autoras não devolveram qualquer quantia referente ao período pago. Ademais, foram realizadas benfeitorias no imóvel, e, na hipótese de rescisão contratual, as autoras deverão ser condenadas ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas desde 2002 até 2018. Pretendem o parcelamento da dívida, mas de maneira equilibrada, haja vista sua situação atual de desemprego, considerando-se ainda, que a renda familiar é de R\$ 1.126,00. Requer: a) improcedência do pedido; b) a nulidade da citação por edital; c) aplicação de multa pela má-fé da autoras; d) seja julgada procedente a impugnação ao valor atribuído à causa; e) em caso de procedência, sejam os valores pagos ressarcidos com juros e correção monetária; f) a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça; g) a realização de audiência de conciliação.

Com a contestação vieram os documentos (fls.200/223).

Réplica a fls. 227/231.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque desnecessária a dilação probatória, sendo suficientes os documentos juntados aos autos para a convicção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

desse Juízo (art. 355, I, NCPC).

De início defiro à ré os benefícios da gratuidade de justiça ante a documentação colacionada a fls. 207/211. **Anote-se.**

Acolho a impugnação ao valor atribuído à causa. De fato, nos termos do art. 292, II do NCPC: "na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida". O valor atribuído à causa deverá ser o valor controvertido, ou seja R\$ 51.792,61. **Retifique-se,** devendo as autoras complementarem o valor das custas, dentro do prazo de 10 dias, sob pena de inscrição da dívida.

Não há que se falar em nulidade da citação por edital, tendo em vista que houve a citação da corré por oficial de justiça, tendo inclusive apresentado contestação (fls. 188/196).

A alegação de que as autoras não colacionaram aos autos planilha detalhada do débito não vinga, pois a planilha encontra-se acostada a fls. 40/42.

Anoto que, em se tratando de loteamento, devem ser observadas as disposições especiais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6766/1979).

Marari Cataiane Franco e Espólio de Delmino Raymundo foram notificados extrajudicialmente (cf. fls. 63/64), deixando de efetuar o devido pagamento, o que ensejou o pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, compensação de valores das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, com a habitação do imóvel e ressarcimento de valores pelo uso deste.

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a legítima



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

proprietária do imóvel em questão. Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

No caso concreto, houve quitação de apenas oito (08) parcelas de um total de cento e setenta e nove (179). Os promitentes compradores infringiram as cláusulas do contrato relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço. Diante do inadimplemento confesso, apontando apenas dificuldades financeiras e sem dar suporte à possibilidade de quitação do débito, resultou configurado o direito da autora Sacramentana à rescisão contratual e a reintegração de posse do imóvel.

O esbulho, no caso dos autos, decorre da inadimplência por parte dos réus, já que a posse legítima se justificaria somente com o cumprimento de suas obrigações para com a promitente vendedora, o que não ocorreu.

Assim, de rigor a procedência do pedido quanto à reintegração de posse e rescisão contratual, já que há informes de que está inadimplente desde 28/05/2012, com 171 prestações de atraso.

Não é admissível tolerar o enriquecimento indevido dos mutuários inadimplentes que, de forma graciosa, passam a usar o imóvel e não oferecem a contraprestação pecuniária devida. Considerando que são 171 parcelas de inadimplência, estando a corré Marari até hoje a residir no imóvel, entendo deva ser fixado um valor razoável a título de aluguel mensal, que não seja excessivo, considerando o tempo de abrangência, mas que não deixe sem pagamento a moradia do imóvel.

Diante disto, entendo razoável a fixação de aluguel mensal de 0,2% do valor do imóvel – valor este a ser apurado em liquidação de sentença, desde junho de 2012, mês seguinte ao início da inadimplência, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria-Geral de Justiça e a perda das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

prestações adimplidas, a título de locativo mensal, durante todo o período em que habitaram o imóvel e não pagaram as prestações.

No que diz respeito aos débitos relativos ao IPTU, é sabido que tratar-se de obrigação tributária que acompanha o imóvel, é uma obrigação que segue a coisa "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem os réus a obrigação de quitá-lo.

De rigor, a procedência do pedido quanto ao pagamento das parcelas de IPTU em atraso.

O pedido de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel procede. Não se afigura salutar ao processo exigir que os réus postulem por meio de reconvenção – ou em ação autônoma – o pagamento de indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

Confira-se a esse respeito, a seguinte passagem de voto da lavra do Desembargador **NEVES AMORIM**: *"Inicialmente, mostra-se desnecessário o ajuizamento de reconvenção pelo réu para a devolução das quantias pagas e para a indenização por benfeitorias. Enquanto a primeira constitui requisito de direito material (retorno ao statu quo ante) para a reintegração de posse, a segunda consiste em exceção substancial, alegável em sede de contestação. Aplicável, analogicamente, o que já decidiu esta Câmara, sob a relatoria do Desembargador JOSÉ ROBERTO BEDRAN, in verbis: "não se afigura justo, porém, relegar-se para outra demanda a questão da devolução das quantias pagas (no caso, o direito à indenização pelas benfeitorias), que pode e deve ser aqui apreciada, mormente porque tem inegável importância para a fixação da indenização pela ocupação do imóvel por longos anos". (Ap. 175.515-4/8-00 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado - Des. Rel. J. ROBERTO BEDRAN, dia do julgamento 07/06/2006). Nesse sentido, o C. SUPERIOR TRIBUNAL DE*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

JUSTIÇA, in verbis: Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Compromisso de compra e venda. Ato nulo. Retenção por benfeitorias. Súmula nº 07/STJ. 1. A alegada contrariedade ao artigo 535 do Código de Processo Civil não restou caracterizada, sendo dada a devida prestação jurisdicional às partes. Os pontos indicados como omissos na petição de agravo regimental foram objeto de análise expressa nos Acórdãos recorridos. 2. Devida a incidência da multa prevista no artigo 538 do Código de Processo Civil, por se tratar de segundos embargos de declaração claramente protelatórios, porque a embargante postulava o exame de matérias sobre as quais o Tribunal já havia decidido. 3. Possível o deferimento do pedido de indenização ou retenção por benfeitorias formulado em contestação. Precedente. 4. O Tribunal afastou a alegada máfé na posse dos recorridos, com base nos elementos fático probatórios constantes dos autos, sendo vedado o reexame desses fundamentos em sede de recurso especial, face a incidência da Súmula nº 07/STJ. 5. Agravo regimental PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO 9ª Câmara de Direito Privado APELAÇÃO Nº 9219071-75.2005.8.26.0000 - SOROCABA - VOTO 8397 - DVN 6 desprovido. (AgRg no Ag 274.923/SP, Rei. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15.10.2001, DJ 04.02.2002 p. 348)” (AC nº 0126381-49.2006.8.26.0000 2ª Câmara de Direito Privado j: 03.05.11).

Ademais, em homenagem ao princípio da economia processual e da celeridade, forçoso reconhecer a possibilidade de apreciação, independentemente de reconvenção, de pedido de retenção de benfeitorias formulado pelos réus no bojo da contestação.

Nesse sentido já decidiu a Superior Instância:

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE Pretensão de rescisão de contrato de compra e venda por inadimplemento, com reintegração na posse e perdimento das parcelas já pagas Sentença de procedência Inconformismo do réu Preliminar de cerceamento de defesa ante a ausência de produção de prova pericial para avaliação do valor das benfeitorias realizadas no loteamento Ausência de prejuízo, tendo em vista que a avaliação poderá ser realizada quando da liquidação da sentença Pedido de ressarcimento das parcelas já pagas e indenização pelas benfeitorias realizadas formulado em contestação Desnecessária a postulação em via reconventional ou por ação autônoma O perdimento das parcelas referentes ao sinal afigura-se justo, na medida que configura compensação pelo longo período em que o réu ocupou graciosamente o imóvel objeto do contrato Apuração do valor das benfeitorias em liquidação Reintegração na posse do imóvel condicionada ao pagamento da indenização pelas benfeitorias Recurso parcialmente provido”.(voto 8397). (TJSP; Apelação 9219071-75.2005.8.26.0000; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2011; Data de Registro: 07/10/2011).

Os réus alegam a fls. 192 a existência de benfeitorias realizadas desde 2002 até 2018.

Com efeito, tratando-se de loteamento, o compromisso de compra e venda que tenha por objeto a aquisição de lotes urbanos está submetido às disposições da Lei 6.766/79, a qual prevê, entre seus comandos, regra específica em relação às benfeitorias, cujo tratamento é o mesmo a ser aplicado às acessões.

Assim dispõe o art. 34 do referido diploma legal: *"Em qualquer caso de rescisão contratual por inadimplemento de adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário".

Arnaldo Rizzardo, ao referir-se à Lei 6.766/79 em especial ao seu artigo 34, aduz que *"considerado um possuidor o promitente comprador, não há como negar-lhe o direito à indenização. Não procedeu de má fé ao construir o prédio. Quando prometeu comprar o imóvel, naturalmente presumiu-se que ele pretendia pagar e saldar as prestações na integralidade. A superveniência de um motivo de força maior, como impossibilidade financeira, desemprego, doença, etc., tolheu a capacidade de prosseguir nos pagamentos. Compelido a resilir o negócio, não seria justo tirar-lhe o direito à indenização, em benefício do vendedor. E sempre são indenizáveis as acessões e benfeitorias úteis e necessárias feitas sobre o imóvel, por constituírem uma "causa debendi" autônoma, decorrente do princípio de que a ninguém é dado locupletar-se com a fortuna alheia, o que encontra respaldo no art. 884 do Código Civil. ("Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano", 7ª edição, RT, 2008, págs. 190/191).*

Assim, tem direito os devedores à indenização mediante avaliação a ser apurada em fase de liquidação por arbitramento, com direito à retenção caso de verifique crédito em seu favor, autorizada a compensação pelos autores de tributos incidentes e devidos até a data da efetiva desocupação.

Assim, fica estabelecido o equilíbrio na relação negocial, que se faz necessário, evitando-se a onerosidade excessiva à compradora, bem como evita o enriquecimento sem causa da vendedora.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

APELAÇÃO – Ação de rescisão contratual c/c reintegração na posse
- Parcial Procedência – Juiz destinatário da prova – Inadimplência incontroversa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
 RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

– Contrato rescindido – Indenização pela longa ocupação sem devida contraprestação – Valor de R\$ 1.500,00 anuais arbitrados com razoabilidade – Apuração do valor das benfeitorias em regular liquidação de sentença – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Decisão Mantida – Recurso Improvado".

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Rescisão Inadimplência confessa Inércia da ré ao pagamento das 60 prestações restantes do total de 100 parcelas Inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial, diante posse direta sobre o bem por longo período e sem consignar as parcelas devidas - Rescisão por culpa da devedora Indenização por benfeitorias úteis e necessárias, bem como pelas acessões - Possibilidade, compensadas as despesas pendentes e tributos devidos pela ré até a data da efetiva desocupação, apurando-se o 'quantum' em liquidação de sentença Medidas destinadas a evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes - Sentença, em parte, reformada RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação 0004632-26.2011.8.26.0506; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2015; Data de Registro: 23/04/2015).

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato, firmado entre Itararé Imóveis Ltda., Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda., Ibiara Imóveis Ltda. e Espólio de Delmino Raymundo e Marari Cataiani Franco, por infração contratual, reintegrando a autora Sacramentana Negócios Imobiliários na posse do imóvel com a perda das prestações adimplidas a título de locativo mensal, uma vez que os mutuários usufruíram a posse justa e lícita do período em que pagaram as prestações.

No mais, condeno solidariamente os réus ao pagamento de 0,2% do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

valor do imóvel – valor este a ser apurado em liquidação de sentença, desde junho de 2012, mês seguinte ao da inadimplência, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria Geral de Justiça.

Condeno ainda os réus, solidariamente, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atribuído à causa.

Sendo os réus beneficiários da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitados.

Julgo PROCEDENTE o pedido formulado pelos réus para condenar as autoras, solidariamente, ao pagamento de indenização pelas acessões e benfeitorias realizadas, compensados eventuais tributos incidentes e devidos até a data da efetiva desocupação, mediante apuração em liquidação por arbitramento, com direito de retenção, se verificado crédito em favor dos réus.

Após o trânsito, expeça-se mandado de reintegração de posse, observando-se o dever de prévia apuração de benfeitorias e indenização como determinado acima.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 29 de junho de 2018.