



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1003531-09.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Marco Aurelio de Brito e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de Marco Aurelio de Brito, JOSEANE LEITE DE LIMA, também qualificado, alegando ter firmado com os réus proposta de venda e compra do Lote 3624 e 3625-A da quadra de nº 101 do loteamento denominado Cidade Aracy, entregando a posse do lote 3624 aos réus no ano de 2008 e a do lote 3625-A no ano de 2010, obrigando-se à quitação do preço em 96 parcelas, sem embargo do que os réus teriam incidido em mora após o pagamento da 31ª parcela do lote 3624 e da 55ª parcela do lote 3625-A, deixando ainda de honrar o pagamento das contas de consumo de água e do IPTU do imóvel, fato que teria gerado ajuizamento de execução fiscal e inscrição de seu nome no CADIN e no SPC/SERASA, de modo que requereu a rescisão dos contratos, bem como a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos decorrente das rescisões, pelo valor da perda das parcelas pagas por eles, bem como sejam os réus condenados ao pagamento do valor pelo qual é ela, autora, demandada em execuções fiscais no importe de R\$44.937,11 com os acréscimos legais e encargos da sucumbência em 20%, e que, por fim, seja ela reintegrada na posse dos imóveis.

Os réus contestaram o pedido alegando que a dívida de consumo de água não lhes pertenceria integralmente na medida em que a ligação da água teria sido feita em 2001 enquanto a posse do imóvel data do ano de 2008, reconhecendo a dívida de IPTU na integralidade, de modo a concluir pela improcedência da ação, ou alternativamente, em caso de rescisão, seja declarada nula a cláusula que estabelece a perda de 50% dos valores pagos e que seja a autora condenada à devolução de 98% dos valores pagos, mais a indenização do valor das benfeitorias a serem avaliadas como condição para sua reintegração na posse do imóvel.

O autor replicou alegando que por ser empresa voltada à venda, compra e administração do imóveis, não seria responsáveis pelas despesas de água, aduzindo tenha sofrido bloqueio judicial no valor de R\$ 7.705,44 em suas contas bancárias por conta dos débitos fiscais realizados pelos réus e que vem suportando indevidamente, com dívida atualmente no valor de R\$ 48.780,99, conforme provas anexadas aos autos, reiterando os termos da inicial.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

DECIDO.

Como se vê, os réus não negam a mora no pagamento das parcelas do preço dos terrenos, de modo que é de rigor a rescisão dos contratos, na medida em que o pagamento do preço é a obrigação primeira imposta ao compromissário comprador.

A impugnação dos réus, aliás, diz respeito tão somente aos valores postulados pela autora, tratando, primeiramente, da dívida de consumo de água que, segundo afirmam, não lhes pertenceria integralmente na medida em que a ligação da água teria sido feita em 2001 enquanto a posse do imóvel data do ano de 2008.

E têm razão, pois a própria autora em sua petição inicial declara que a entrega da posse do lote 3624 aos réus se deu no ano de 2008 e a do lote 3625-A no ano de 2010.

Vê-se, para ser mais preciso, que o negócio foi firmado em 30 de maio de 2008 (*cf. Fls. 26*), de modo que os valores de que trata o extrato de fls. 32 não podem ser carregados à conta dos réus, e mesmo os de fls. 33 devem ter como ponto de partida a referência de junho de 2008 (06/2008), o que leva à conclusão de que será forçoso o refazimento da liquidação dos débitos cobrados pela autora aos réus.

No que diz respeito ao débito de IPTU, os réus reconheceram seu valor na integralidade, de modo que não há o que se discutir a respeito.

A rescisão dos contratos, portanto, é de rigor, devendo os réus responder à autora pelo valor das contas de água vencidas a partir da referência de junho de 2008 (06/2008) e até a data da efetiva desocupação dos imóveis, o mesmo valendo para os valores devidos a título de IPTU.

Quanto ao pleito da autora, de ver-se indenizada pelas perdas e danos decorrente do não recebimento das prestações vencidas a partir da 31ª do lote 3624 e da 55ª do lote 3625-A, enquanto os réus mantiveram-se privando-a da posse dos imóveis, tem parcial razão a autora, porquanto nos termos do que já se tem entendido em nossos tribunais, pois embora efetivamente devida uma indenização pela ocupação do imóvel, não haverá se permitir à promitente-vendedora, que é a fornecedora na relação discutida, apropriar-se do equivalente a 90% dos referidos valores, a propósito do que consta da *cláusula 5ª*, da proposta firmada (*vide fls. 26*).

A indenização pela ocupação a partir da taxa de 0,5% ao mês, calculada sobre o valor atualizado do contrato, é suficiente a indenizar a promitente-vendedora, ora autora, por cada mês em que havido efetivo exercício da posse dos imóveis.

Cumprirá assim à autora repetir, em favor dos réus, o valor integral das prestações pagas, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitido possa a autora realizar retenção do valor equivalente a 0,5% ao mês, calculada sobre o valor atualizado do contrato, a título de taxa de ocupação dos imóveis, valores que deverão igualmente sofrer acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

No que diz respeito às benfeitorias, têm razão os réus, porquanto se trate de direito que lhes assiste, sob pena de permitir-se à autora o enriquecimento sem causa.

Valha-nos destacar, nesse sentido é a jurisprudência: "*Ação indenizatória* –



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Demonstrado o inadimplemento dos réus – Pagamento de taxa de ocupação pelo período da mora no valor de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato – Não ocorrência de prescrição da pretensão de obter indenização pela taxa de ocupação do imóvel – Indenização pelas benfeitorias – Possibilidade - Sentença modificada em parte – Recurso provido em parte. Dá-se provimento em parte ao recurso" (cf. Ap. nº 4035047-23.2013.8.26.0224 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/10/2016 ¹).

O valor dessas benfeitorias deverá ser apurado nos termos do pedido dos réus: *"seja nomeado perito na fase de liquidação, para avaliar a valorização do imóvel e sua consequente indenização pela parte autora, sob pena de direito de retenção pelos réus até que lhes seja ressarcido os valores pagos"* (sic.).

À vista dessa postulação, tem-se que a menção feita pelos réus, de que teriam investido na obra o montante de R\$ 40.000,00 seja meramente estimativa, inclusive porque não há prova a respeito.

Na medida em que as benfeitorias foram realizadas apenas no Lote nº 3624, remanescerá em favor dos réus o direito de retenção da posse deste imóvel, apenas, procedendo-se imediatamente à reintegração da autora na posse do Lote nº 3625-A.

Os réus sucumbem na parte mais importante do pedido, que é a rescisão e também relevante parcela da cobrança, de modo que deverão arcar com o pagamento do equivalente a 70% (*setenta por cento*) do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor a ser repetido, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida, ficando os outros 30% (*trinta por cento*) dos valores em questão a cargo da autora.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDA a Proposta de Compra e os respectivos Aditamentos à Proposta de Compra firmados entre a autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA e os réus Marco Aurelio de Brito, JOSEANE LEITE DE LIMA, tendo por objeto os Lotes nº 3624 e nº 3625-A da quadra de nº 101 do loteamento Cidade Aracy, São Carlos, firmados em 30 de maio de 2008, em 25 de julho de 2008 e em 11 de agosto de 2010, respectivamente; CONDENO a autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA a repetir em favor dos réus Marco Aurelio de Brito, JOSEANE LEITE DE LIMA, o valor integral das prestações pagas, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, admitido possa a autora realizar a retenção do valor equivalente a 0,5% ao mês, calculada sobre o valor atualizado do contrato, a título de taxa de ocupação dos imóveis, valores que deverão igualmente sofrer acréscimo de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e em consequência da rescisão dos contratos, REINTEGRO a autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA na posse dos Lotes nº 3624 e nº 3625-A da quadra de nº 101 do loteamento Cidade Aracy, São Carlos, garantido aos réus Marco Aurelio de Brito, JOSEANE LEITE DE LIMA o direito à retenção da posse do Lote nº 3624 até que indenizadas as benfeitorias nele realizadas, cujo valor será apurado em regular liquidação

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

por arbitramento pericial, em execução desta sentença; e CONDENO os réus ao pagamento equivalente a 70% (*setenta por cento*) do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor a ser repetido, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a eles concedida, ficando os outros 30% (*trinta por cento*) dos valores em questão a cargo da autora.

P. R. I.

São Carlos, 07 de novembro de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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