

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1003151-49.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações
Requerente:	SACRAMENTANA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro
Requerido:	ROSALINA FERREIR DE SOUZA DOS SANTOS

SACRAMENTANA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO ajuizaram ação contra ROSALINA FERREIR DE SOUZA DOS SANTOS pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra, a reintegração na posse do imóvel e condenação da ré ao pagamento de indenização pela ocupação do bem. Alegaram, para tanto, que prometeram vender à ré o imóvel situado no lote 2151-B, quadra 98, do Loteamento Cidade Aracy, contudo esta deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

A ré foi citada e não contestou os pedidos.

As autoras requereram a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pelas autoras, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 344). Ademais, era ônus da ré comprovar o regular pagamento das prestações mensais previstas no contrato, de modo que é de rigor declarar rescindido o contrato e, consequentemente, determinar a reintegração das autoras na posse do imóvel.

Ademais, a ré ocupa o imóvel sem nada pagar desde 15.08.12, enriquecendo-se à custa das autoras, que não recebem as prestações mensais e ainda perdem a oportunidade de vender o imóvel para outra pessoa.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Portanto, além de submeter-se à rescisão do contrato em razão da mora contratual, a ré não têm direito à devolução das importâncias pagas, nem mesmo em parte, pois seguramente o tempo em que ocupa o imóvel assim justifica. Se dela fosse cobrado um valor mensal, pela ocupação, o montante talvez consumaria o valor das prestações pagas e ainda produzia um saldo em desfavor da ré.

O E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem decidido pela perda integral das parcelas pagas no caso de ocupação por longo período de tempo sem o respectivo pagamento das prestações mensais:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse - Inadimplemento - Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação - Perdas das parcelas pagas - Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional Recursos provido." (Apelação nº 0382627-28.2008.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 02/02/2016).

"COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão - Inadimplência da compradora - Revelia - Rescisão decreta por culpa da devedora - Retenção integral dos valores pagos - Possibilidade, no caso, para compensar a indisponibilidade do imóvel por longo período, a evitar o enriquecimento sem causa dos compradores - Inexistência de infringência ao disposto no artigo 53 da Lei nº 8.078/90 - Sentença, em parte, reformada RECURSO PROVIDO." (Apelação nº 0324118-55.2009.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 14/08/2012).

Diante do exposto, acolho os pedidos e decreto a rescisão do contrato de promessa de venda e compra firmado pelas partes, reintegrando as autoras na posse do imóvel respectivo, perdendo a ré, em favor das autoras, as prestações já pagas, em contrapartida pela ocupação do imóvel.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono das autoras fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.

São Carlos, 28 de junho de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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