



**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: **1008141-15.2018.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**  
Requerido: **Katia Aparecida Catharino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pelas empresas autoras, **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e Ibiara Imóveis Ltda.** em face de **Katia Aparecida Catharino**.

Aduz a autora ser proprietária e legítima possuidora do Lote 3559-B quadra de nº 100 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 126.178 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos.

Celebrou instrumento particular de compromisso de venda e venda, pactuando que a ré passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 17/09/2009, o que efetivamente ocorreu; a ré se comprometeria a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento em 05/06/2010, tendo sido pagas apenas 08 prestações de um total de 96 pactuadas pelo lote; em 26/10/2016 firmou acordo extrajudicial homologado judicialmente, nos autos de execução de título extrajudicial que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, sob o nº 1009786-46.2016.8.26.0566, sendo que ficou pactuado o pagamento de uma entrada de R\$ 800,00 e mais 120 parcelas de R\$ 441,64; no item 03 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

acordo foi estabelecido ainda, que havendo inadimplência de qualquer parcela, incidiria multa de 20% sobre a obrigação inadimplida, optando a autora pela execução do débito ou a rescisão contratual com a reintegração de posse e perda das parcelas pagas como remuneração pelo longo período de ocupação do bem (09) nove anos; a ré deixou novamente de cumprir as obrigações de pagamento em 27/10/2017; optaram as autoras pela desistência da execução formulando a presente rescisão contratual; há débitos de IPTU que não foram pagos pela ré; a inadimplência das parcelas não pagas até agosto/2018 é no importe de R\$ 4.920,50. Pleiteia: a) seja declarado rescindido o acordo homologado e, conseqüentemente o compromisso particular de venda e compra; b) seja a ré condenada a lhe indenizar pelas perdas e danos decorrente da rescisão com a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias como remuneração pelo longo período de ocupação do bem sem o pagamento dos alugueres; c) seja a ré condenada a pagar débitos de IPTU, água e esgoto não quitados a data da reintegração de posse; d) a reintegração definitiva na posse do imóvel.

Juntou documentos (fls.27/73).

A ré Katia Aparecida Catharino foi citada pessoalmente às folhas 79, porém não ofereceu resposta (fls.80).

Em manifestação, as autoras pugnaram pela aplicação dos efeitos da revelia.

Decisão a fls. 87 determinou a manifestação da autora sobre eventual falta de interesse de agir, tendo em vista a existência de título judicial oriundo da 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, processo nº 1009786-46.2016.8.26.0566 que poderia ser executado.

Manifestação das autoras a fls. 90/91 afirmando que há interesse



**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

de agir, tendo em vista decisão proferida nos autos da ação de execução que tramitou perante a 3ª Vara Cível, no sentido de que não houve homologação da transação através de sentença, inexistindo título executivo judicial, devendo as autoras ingressarem com ação própria. Não havendo bens passíveis de penhora, resultou-lhes somente a desistência daquele pedido e a propositura da presente ação.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Citada, a ré deixou de contestar o pedido operando-se os efeitos da revelia.

Frente a esta situação, duas consequências emergem da Lei processual. A primeira, o julgamento antecipado da lide, em conformidade com o artigo 355, inciso II, do NCPC e a outra, que se presumem verdadeiros os fatos arguidos na petição inicial, nos moldes do artigo 344 do mesmo Código.

De fato, assiste razão às autoras no que diz respeito à existência de interesse de agir nestes autos. Nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 1009786-46.2016.8.26.0566, que tramitou perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, o pedido restringiu-se somente ao pagamento do débito em aberto, referente ao instrumento de compra e venda celebrado entre as partes. Nos presentes autos as autoras pleiteiam: a) a rescisão do acordo homologado e, consequentemente o compromisso particular de venda e compra; b) a condenação da ré ao pagamento de indenização pelas perdas e danos decorrentes da rescisão com a perda das parcelas pagas e eventuais benfeitorias como remuneração pelo longo período de ocupação do bem sem o pagamento de alugueres; c) a condenação



**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

da ré ao pagamento de débitos de IPTU, água e esgoto não quitados; d) a reintegração definitiva na posse do imóvel.

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

A ré foi notificada extrajudicialmente (cf. fls.57/58), deixando de efetuar o devido pagamento, o que ensejou o pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, a condenação da ré ao pagamento de indenização pelas perdas e danos decorrentes da rescisão, com a perda das parcelas pagas e eventuais benfeitorias como remuneração pelo longo período de ocupação do bem sem o pagamento de alugueres .

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a legítima proprietária do imóvel em questão (fls.27). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

No caso concreto, houve quitação de 08 (oito) prestações de 96 (noventa e seis) pactuadas e, ainda, após a homologação do acordo, está inadimplente desde 27/10/2017, com 108 (cento e oito) parcelas em atraso.

A promitente compradora infringiu as cláusulas do contrato relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço.

O art. 560 do NCPC reza que o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

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



**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

não ocorreu.

Assim, de rigor a procedência do pedido quanto à reintegração de posse e rescisão contratual, já que há informes que está inadimplente desde 05/06/2010, com 88 (oitenta e oito) parcelas em atraso. E, ainda, após a homologação do acordo, está inadimplente desde 27/10/2017, com 108 (cento e oito) parcelas em atraso.

No tocante ao pedido de perda de eventuais benfeitorias, em que pese a revelia, a presunção de veracidade ocorre apenas quanto à matéria fática. Isso porque os elementos de convicção trazidos aos autos não justificam o acolhimento do pedido.

Cediço que "a presunção contida no artigo 344 do NCPC de que "se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor" não conduz, necessariamente, à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo juiz, com base nas circunstâncias dos autos, das consequências jurídicas dos fatos.

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, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário"*.

Arnaldo Rizzardo, ao referir-se à Lei 6.766/79 em especial ao



**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

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

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 – 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





**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

Mantida – Recurso Impróvido".

**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).

No mais, operada a rescisão contratual e reintegrada a autora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito do alienante (CDC, art. 53).

Desta forma, o equilíbrio na relação negocial faz-se necessário, de modo a não gerar onerosidade excessiva à ré, bem como evitar o enriquecimento sem causa da autora.

De outro lado, em razão do tempo de fruição do imóvel, se afigura necessária a fixação de taxa de ocupação, a partir do inadimplemento, até a data da efetiva desocupação. Isto porque se trata da contraprestação devida pela disponibilidade do bem em favor da adquirente, tornada exigível



**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

em virtude da rescisão do contrato e restituição dos valores pagos, sob pena do enriquecimento indevido que resultaria do exercício da posse independentemente de contraprestação.

Em caso análogo o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu: "Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplência do comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas e que se faz necessária, na forma deliberada, sob pena de afronta ao art. 53 do CDC. Devida, porém, taxa de ocupação, inclusive prevista no contrato, e muito embora reduzido seu valor. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte". (Relator(a): Cláudio Godoy; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/10/2015; Data de registro: 08/10/2015).

Assim, embora a ré tenha direito à devolução das parcelas pagas, deverá arcar com uma taxa de ocupação do lote adquirido, desde a data do inadimplemento, cujo valor será apurado em liquidação de sentença, sem prejuízo da multa prevista no parágrafo quarto do contrato (cf. fls.31).

Além da taxa de ocupação (que deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel) e da multa contratual, a autora tem direito de reter o valor de eventuais encargos (água, luz, IPTU) que não tenham sido pagos pela ré durante o período em que esteve na posse do lote.

É sabido que os débitos relativos ao IPTU são obrigação tributária que acompanham o imóvel. Trata-se de obrigação que segue a coisa, "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem o réu a obrigação de quitá-lo.

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





**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

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para o fim de declarar rescindido o acordo homologado e, consequentemente o "compromisso particular de venda e compra", firmado entre Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda. e Ibiara Imóveis Ltda., por infração contratual, reintegrando a autora Sacramentana Negócios Imobiliários na posse do imóvel, mediante o prévio pagamento de indenização à ré pelas acessões e benfeitorias realizadas no local, a serem apuradas em fase de liquidação.

Condeno a ré ao pagamento de indenização por perdas e danos, correspondentes à taxa de ocupação do lote, que arbitro em 0,5% do valor do imóvel, valor este a ser apurado em liquidação de sentença, (desde o mês seguinte ao da inadimplência e com juros de mora desde a citação), até a efetiva desocupação do imóvel, além de eventuais encargos inadimplidos no período (água, energia elétrica e IPTU) e multa contratual prevista no parágrafo quarto, autorizada compensação.

Dada a sucumbência preponderante, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

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, 23 de novembro de 2018.