



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003935-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **ALEX DA SILVA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e IBIARA IMÓVEIS LTDA propõe "ação rescisória c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos" contra **ALEX DA SILVA**. Alega, em síntese, que celebrou com o réu contrato de promessa de compra e venda, atinente ao lote nº 4280-B, quadra nº 119, do loteamento Cidade Aracy. Narra que o réu passou a ter uso e gozo desde o dia 26/08/09, mas deixou de adimplir a obrigação desde 25/02/10. O réu foi notificado mas não regularizou os pagamentos, encontrando-se em mora. Pleiteia a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel e indenização referente a perdas e danos decorrente das parcelas não pagas.

A peça inicial foi instruída com os documentos de fls. 06/38.

Comprovante de envio da notificação premonitória às fls. 48/51, sendo devolvida ao remetente.

O requerido, devidamente citado (fls. 61/62), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 63/69). Argumentou que passa por dificuldades financeiras e que não tem má intenção. Propôs acordo para pagamento da dívida mediante novo parcelamento. Pede a improcedência ou a renegociação da dívida.

Sobreveio réplica (fls. 73/76).

O requerido insistiu no pedido de AJG (fls. 80/81), informando que não tem registro na CTPS, que sua renda é pequena e que está assistido por advogada nomeada pela Defensoria Pública.

É o relatório.
Fundamento e Decido.

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

1003935-60.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Incontrovertida a existência de compromisso de compra e venda de imóvel loteado. Inclusive foi juntado aos autos o contrato em questão (fls. 28/32).

As partes autoras alegam que o réu não pagou as prestações mensais desde 25/02/2010, tendo pago apenas 5 parcelas, restando 120 parcelas de R\$ 141,00. Também não houve impugnação sobre isso.

Houve notificação do promitente comprador, constituindo-o em mora (fls. 48/51). Apesar da notificação ser infrutífera, não tendo a parte ré sido localizada (fl. 51), em razão do previsto no item nº 11 do contrato (fl. 32), tenho que ela surtiu os seus efeitos. Ademais, houve outra notificação posteriormente (fl. 82/86) e ato citatório válido (fls. 61/62), estando a parte plenamente ciente da ocorrência.

Não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora. Ademais, a parte autora não está obrigada a aceitar a proposta de acordo feita pelo réu, que permaneceu inerte por anos.

De rigor, portanto, a rescisão contratual. Extinto o contrato, a posse do imóvel pelo promitente comprador passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse.

Com isso, com olhos voltados contra o enriquecimento sem causa, cabe a devolução de parte da parcela paga. Incide, "in casu", o recente enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça: "*Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento*" (Súmula 543 do STJ).

No mesmo sentido as súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Súmula 1: *O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.*

Súmula 2: *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

Súmula 3: *Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

independentemente de reconvenção.

Assim, como devolver tudo seria impor pesado ônus à promitente/vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito da promissário/comprador, é justo que a devolução corresponda a 90% do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413, do Código Civil vigente, considerando-se que o desconto de 10% se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da infração contratual cometida pela requerida. As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311).

Por fim, sobre a indenização por perdas e danos decorrente dos valores constantes no demonstrativo de fls. 33/34, tem-se que perdas e danos já foram apreciados acima, conforme entendimento jurisprudencial dominante, restando prejudicado o recebimento da forma pleiteada pelas autoras.

Não houve outros pedidos, sendo de rigor se ater ao princípio da adstrição.

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos iniciais e o faço para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrá-las na posse do imóvel.

Condeno as autoras a restituírem à requerida o equivalente a 90% do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas, de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Diante da sucumbência quase total do réu, arcará ele com custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00.

Defiro os benefícios da assistência judiciária gratuita em prol do réu, frente aos esclarecimentos prestados às fls. 80/81.

P.R.I.C. e ao arquivo, oportunamente.

São Carlos, 26 de outubro de 2015.

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