



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: **1003351-56.2016.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
Requerente: **Ibiara Imóveis Ltda e outro**
Requerido: **Jeremias Leal dos Santos e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pela empresa autora, **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda.** em face de **Marcia Aparecida Machado e Jeremias Leal dos Santos**.

Aduz a autora ser proprietária e legítima possuidora do Lote 1870-A quadra de nº 56 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo dado origem a matrícula n.º 128.331 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos.

Celebrou com os réus compromisso de compra e venda, pactuando que os réus passariam a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 10/08/2009, o que efetivamente ocorreu; os réus se comprometeriam a efetuar o pagamento das prestações, mas deixaram de cumprir com as obrigações de pagamento em 10/04/2011, tendo sido pagas apenas 21 prestações de um total de 48 assumidas, pelo lote;

Pleiteia: a) seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra; b) sejam os réus condenados a lhe indenizar pela ocupação do imóvel e impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas (21 prestações) e das benfeitorias porventura realizadas; c) seja a autora



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

reintegrada definitivamente na posse do imóvel; e) a condenação ao pagamento de imposto sobre o imóvel.

Juntou documentos (fls. 24/37).

Citados, os réus contestaram (fls. 57/61), aduzindo, em síntese, que a culpa pela inadimplência não era sua, já que a imobiliária responsável pela cobrança mudou-se do local. Esclarecem que não receberam mais os carnês para que efetuassem o pagamento. Salientam que ficaram em dúvida se o pagamento poderia ser feito nas imobiliárias que se sucederam, "Faixa Azul", "Sacramentana" e "Ibiara", já que nunca foram notificados para que efetuassem o pagamento. Informam no lote (meio terreno, com medidas de 5mx25m) construíram uma edificação de 59,60 m² para sua moradia, desembolsando o valor de R\$ 56.073,80 e, portanto, fazem jus à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, conforme laudo técnico, fotos, orçamentos colacionados aos autos. Formularam proposta de acordo para o pagamento do débito, nos seguintes termos: o réu Jeremias possui um crédito junto à conta vinculada do FGTS e gostaria de usar essa verba para saldar a dívida do imóvel, sem a incidência de custas e honorários advocatícios e, caso não acolhido o pedido de quitação e, sendo efetivada a rescisão do contrato, requerem a devolução das quantias pagas. Requerem: a) os benefícios da gratuidade de justiça, b) a quitação do débito com a utilização do saldo do FGTS do réu Jeremias; c) a realização de perícia para aferição do valor atual do imóvel e benfeitorias, para que sejam reembolsados; d) em caso de rescisão do contrato, a devolução das quantias pagas; e) a improcedência do pedido.

Com a contestação vieram os documentos (fls. 66/125).



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

Réplica a fls. 130/133 em que a autora informa que não se opõe ao pedido de quitação formulados pelos réus.

Com a réplica houve a juntada de documentos (demonstrativo de débitos junto ao SAAE, fls. 134).

Em manifestação de fls. 135 a autora colacionou as autos a certidão de matrícula atualizada.

Decisão saneadora a fls. 137/138 deferiu a realização de prova pericial, a fim de se apurar o valor da edificação.

Indicação de assistente técnico, apresentação de quesitos e proposta de acordo formulada reiteradamente pelos réus a fls. 142/144.

Decisão a fls. 152 indeferiu o pedido formulado pelos réus em contestação e a fls. 142/144 para utilização do saldo do FGTS do corréu Jeremias.

Nova manifestação dos réus a fls. 155/159 insistindo quanto ao pedido de quitação e requerendo a expedição de ofício à CEF para que preste informações sobre o procedimento a ser adotado para utilização do FGTS do corréu.

Decisão a fls. 160 indeferiu os pedidos dos réus.

Laudo pericial a fls. 181/199.

Não houve manifestação das partes sobre o laudo pericial.

Decisão a fls. 209 encerrou a instrução e concedeu prazo para alegações finais.

Alegações finais da autora a fls. 212/215. Os réus não as apresentaram.

É o relatório.

Fundamento e decido.



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

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

Os réus foram notificados extrajudicialmente (cf. fls. 33/37), 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 proprietária do imóvel em questão (fls. 45/29). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

Os promitente compradores infringiram 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 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.

A proposta formulada pelos réus de quitação foi aceita pela autora, contudo, era aos réus que competia diligenciar junto ao gestor do FGTS para pleitear eventual liberação. Isso não ocorreu.



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

Dessa forma, de rigor concluir-se que ante a inadimplência, os réus detêm a posse precária e clandestina, razão pela qual deve a autora ser reintegrada na posse.

Destarte, procede o pedido de rescisão contratual.

Lado outro, a Lei 6.766/79, em seu art. 34, estabelece que: "Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do 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.

O art. 35, por sua vez, dispõe: "Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis".

Assim, é devida à ré indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito da autora. Nesse contexto, já apuradas, as benfeitorias úteis (laudo de fls. 181/189), condicionando-se a reintegração de posse à prévia indenização, do valor de R\$ 33.600,00, nos termos do art. 34 da Lei 6766/79.

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).



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

Desta forma, o equilíbrio na relação negocial faz-se necessário, de modo a não gerar onerosidade excessiva aos réus, 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 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 os réus tenham direito à devolução das parcelas pagas, deverão arcar com uma taxa de ocupação do lote adquirido, desde a data do inadimplemento, sem prejuízo da multa prevista no parágrafo quarto do contrato (cf. fls. 26).

Além da taxa de ocupação (que deve corresponder a 0,5% do valor do lote atualizado monetariamente) e da multa contratual, a autora tem direito de reter o valor de eventuais encargos (água, luz, IPTU) que não



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

tenham sido pagos pelos réus durante o período em que estiveram na posse do lote.

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

Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da autora, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes. Determino a reintegração da autora na posse do lote descrito na inicial, mediante o prévio pagamento de indenização aos réus pelas acessões e benfeitorias realizadas no local, nos termos do laudo de fls. 181/198.

Condeno os réus, por sua vez ao pagamento de indenização por perdas e danos, correspondentes à taxa de ocupação do lote, que arbitro em 0,5% do valor do lote atualizado monetariamente, desde a data do inadimplemento 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, observando-se que esses valores poderão ser abatidos (pela autora) do valor das prestações que lhe serão restituídas, conforme fundamentação acima. Os valores devidos serão corrigidos monetariamente desde a data em que deveria ter sido cumprida a obrigação e com juros de mora desde a citação.

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

Sendo beneficiários da gratuidade de justiça, as verbas 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

sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 25 de abril de 2018.