

**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: **1007854-23.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Cristiano dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA propõem ação rescisória c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra CRISTIANO DOS SANTOS. Alegam, em síntese, que venderam ao réu, por meio de contrato particular de compromisso de venda e compra, o lote 1870-B, da quadra 56, do Loteamento Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 126.286 do CRI local. O réu passou a ter uso e gozo do imóvel a partir de 03/04/2012, conforme previsto na avença, porém somente fez o pagamento das 19 primeiras parcelas, do total de 96 assumidas, e ainda encontra-se em débito com os valores do IPTU dos anos de 2014 a 2016. Mesmo notificado, não realizou os pagamentos. Pleiteiam a rescisão contratual, a reintegração na posse e perdas e danos com a não restituição das parcelas pagas, e o pagamento dos valores do IPTU atrasados.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 07/42.

Devidamente citado, conforme certidão de fl. 48, o réu manteve-se inerte.

É o relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, e tampouco havendo requerimento de provas, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I e II, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Inicialmente, cabe observar que não há demonstração alguma da relação jurídica entre o réu e autora Ibiara. Os contratos sociais juntados não demonstram a existência de grupo econômico, sendo insuficiente para este fim a coincidência entre



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

sócios. Consta da matrícula do imóvel que apenas a autora Sacramentana é a proprietária do bem (fl. 28), e a proposta de compra e venda foi oficializada somente com esta requerente. Dessa forma, reconheço a ilegitimidade ativa no que concerne a ré Ibiara, não tendo sido demonstrada qualquer vinculação com a lide, e julgo extinto o feito, em relação a esta, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do NCPC.

Na espécie, conquanto regularmente citado (fl. 48), o réu ficou-se absolutamente inerte em apresentar defesa tornando, assim, aplicáveis os efeitos da revelia. Nos termos do artigo 344, do Novo Código de Processo Civil: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da autora, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

A autora comprova a relação jurídica entre as partes, bem como a existência de proposta de compra e venda do imóvel objeto desta ação. Havendo alegação de inadimplemento, competia ao réu a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas.

Houve notificação premonitória do promitente comprador (fls. 37/40), constituindo-o em mora, na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979, sendo que não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora. 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. Neste sentido:

"RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO - INDENIZAÇÃO. Demonstrado nos autos que o promissário comprador não honrou com suas obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóvel, visto que não efetuou o pagamento do preço conforme avençado, assiste à promitente vendedora o direito de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como se ver reintegrada na posse do imóvel objeto da lide. (STJ: AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 335.968 - MG (2013/0130860-1) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30 de agosto de 2016)".

Em relação às parcelas pagas, cabe a devolução de parte delas, sob pena de



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

enriquecimento ilícito por parte da requerente. Neste sentido o enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça, Súmula 543, do STJ: " 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".

Frise-se que as parcelas pagas não dizem respeito ao sinal, que nos termos do art. 418, do CC, pode ser retido pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato. *Ipsis litteris*: "Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)". Assim as parcelas pagas pelo requerido deverão ser parcialmente devolvidas.

Devolver tudo seria impor pesado ônus à vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito do comprador. É justo portanto, 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 ocupação do imóvel, bem como às despesas com a rescisão do contrato. Neste mesmo sentido:

"2- Devolução integral dos valores solvidos pela compradora. Impossibilidade, ante a inexistência de culpa da vendedora no que toca ao inadimplemento contratual. Contrato, por sua vez, que estipula retenção de índices abusivos (cláusula XIII-3). Retenção, na espécie, de 10% do montante integralmente solvido para fazer frentes às despesas com a rescisão do contrato, nos termos do enunciado pela Súmula n. 01 deste Tribunal de Justiça, com inclusão dos valores pretensamente quitados a título de corretagem, ante a ausência de clara previsão e destinação do montante total quitado pela compradora. (STJ, AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.932 - SP (2016/0004442-6) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30/08/2016)

As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311). Do percentual (90%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 0,5% ao mês, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Por fim a autora comprova a inadimplência também quanto aos valores do IPTU, sendo que estes eram de responsabilidade do réu, a partir do momento em que tomou posse do imóvel, ou seja, dia 03/04/2012. Assim, os valores do IPTU em atraso deverão ser descontados do valor a ser restituído ao réu. Caberá à autora demonstrar, nestes autos, o pagamento do imposto no prazo de 60 dias contados do trânsito em julgado desta



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

decisão, e isso pelo fato de deixar de devolver a quantia relativa ao pagamento.

Ante o exposto, com relação a Ibiara Imóveis Ltda., julgo **EXTINTO** o feito, sem exame do mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC; **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrar a autora na posse do imóvel. Condeno a autora Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda a restituir ao requerido 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. Deste percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite de 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pelo inadimplente.

Diante da sucumbência recíproca, autora e ré arcarão, cada qual, com 50% das custas e despesas processuais, e honorários advocatícios.

P.I.

São Carlos, 18 de novembro de 2016.

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