



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: **1002915-29.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
 Requerente: **Verdes Mares Participações Empreendimentos e Incorporações Ltda**
 Requerido: **Patrick Peviani e outro**

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

Vistos,

Verdes Mares Participações Empreendimentos e Incorporações Ltda., na pessoa de seu representante legal Fabio Ribeiro dos Santos, qualificado nos autos, ajuizou ação de cobrança de aluguéis em face de **Patrick Peviani e Talita Paganini Gaspar**, também qualificados nos autos. Aduz, em síntese, que firmou com os réus em 30 de setembro de 2010, contrato de compromisso de compra e venda, tendo por objeto um imóvel residencial, localizado na Rua José Fortuna, quadra 7, lote 11, bairro Portal do Sol, São Carlos/SP, matriculado sob o nº 43.847 do Cartório de Registro de Imóveis local, pelo valor de R\$ 185.000,00. Pactuaram que, como forma de pagamento, os réus dariam uma entrada de R\$ 30.000,00 na data da assinatura do compromisso de compra e venda, R\$ 35.000,00 após 30 dias e o restante, R\$ 120.000,00 em um único pagamento do valor a ser obtido através de financiamento bancário no prazo de 60 dias após a entrega da documentação pelo vendedor. Alega que a entrega do imóvel se deu em 09 de maio de 2011, contudo, por motivos alheios à sua vontade, apesar de providenciar a documentação necessária ao financiamento, este não se concretizou. Afirma que os réus usufruem do imóvel, desde então sem



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

efetuar o pagamento do aluguel, que estima em R\$ 1.500,00 mensais, conforme avaliação de corretores. Batalha pela condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis devidos sobre o valor mínimo pesquisado nos últimos três anos, ou seja, no período de março de 2015 a março de 2018 e até a data da efetiva desocupação do imóvel.

Juntou documentos fls. 16/22.

Citados, os réus contestaram a fls. 32/40. Suscitaram, preliminarmente, a inépcia da petição inicial. No mérito, afirmam que a pretensão da autora ao recebimento de aluguéis é totalmente descabida. Aduzem que ela não providenciou a documentação necessária para a obtenção do financiamento. Alegam que a autora busca na presente ação o cumprimento de uma obrigação por parte dos réus, sem o cumprimento de sua parte estabelecida no contrato pactuado. Esclarecem que já efetuaram o pagamento de R\$ 65.000,00 e que o restante, o pagamento no valor de R\$ 120.000,00, só não ocorreu por desídia da autora. Batalham pelo acolhimento da preliminar suscitada ou pela improcedência do pedido.

Com a contestação vieram os documentos (fls. 43/58).

Réplica a fls. 62/66.

Designada audiência de conciliação o resultado foi infrutífero.

À fls. 73/80 a autora manifestou-se colacionando aos autos documentos relacionados à regulamentação do imóvel (fls. 79/80). No mais, pugnou pela realização de audiência de tentativa de conciliação.

É uma síntese do necessário.

Decido.

Julgamento antecipado da lide tendo em vista que a matéria é apenas de direito (art.355, I. NCPC).



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 há inépcia da petição inicial que contempla pedido determinado. A empresa autora pretende o recebimento de indenização pela ocupação do imóvel desde março de 2015 até a data em que os réus deixem o imóvel.

No mérito, assiste razão à autora, valendo anotar que o valor que apurou a título de locativos não foi impugnado seriamente pela ré, que não trouxe, ademais, qualquer outro valor de avaliação.

A contraprestação pela ocupação do imóvel é efetivamente devida.

A situação narrada nos autos se amolda a precedente do Superior Tribunal de Justiça, que assim decidiu:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram. 3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento 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

taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional. 4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. 5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação. 6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta. 7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional. 8. Recurso especial não provido. (REsp 1613613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018).

Verifica-se, assim, que o estabelecimento de taxa de ocupação ou aluguéis quando a parte que pretende a rescisão é quem deu causa ao desfazimento do negócio é efetivamente devido.



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

Ora, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento dos vendedores, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa.

Esse pagamento se dá como retribuição pelo uso do imóvel durante determinado tempo, que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio.

Destarte, fazem os vendedores jus a receber os aluguéis pleiteados.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para o fim de condenar os réus ao pagamentos dos aluguéis desde o mês de março de 2015 até a desocupação, no valor mensal de R\$ 1.500,00, com correção monetária desde cada vencimento e juros de mora a contar da citação.

Autorizo a inclusão, no cálculo de liquidação, das parcelas vencidas e vincendas no curso da lide (art. 323, NCPC).

Sucumbentes, condeno os réus ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor total da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de agosto de 2018.