

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001270-66.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Ville Roma Empreendimentos Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida Alves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Ville Roma Empreendimentos Ltda move ação contra Maria Aparecida Alves, a quem prometeu vender o Lote 06 da Quadra J do Jardim América, pelo preço de R\$ 75.000,00, a ser pago em 4 prestações de R\$ 750,00, acrescidas de 72 prestações de R\$ 1.544,86. Sustenta que a ré inadimpliu as prestações de n. 013/72 a 022/72. Notificada, a ré não quitou o passivo. Sob tais fundamentos, pede (a) declaração de rescisão do contrato (b) declaração do direito da autora de reter 25% das parcelas pagas pela ré (c) reintegração de posse (d) lucros cessantes de 1% sobre o valor do contrato por mês, durante o tempo de ocupação, devendo esse valor ser deduzido do montante a restituir (e) declaração de que a ré é responsável por débitos fiscais, condominiais e outros de qualquer ordem relativos ao imóvel, até a efetiva reintegração de posse, devendo esses débitos serem deduzidos do montante a restituir (f) multa contratual de 10%.

Liminar reintegratória concedida, fl. 52, ainda não cumprida, fl. 61.

Contestação às fls. 68/79, alegando impossibilidade financeira de cumprimento do contrato, prestações que se tornaram excessivamente onerosas, necessidade de ser indenizada pelas edificações realizadas, contrato nulo por vício de consentimento porque já era proprietária do bem por usucapião, tendo-o assinado sob coação ou erro.

Réplica oferecida, fls. 109/120.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Audiência de conciliação infrutífera, fl. 140.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, sendo dispensáveis e impertinentes aquelas requeridas pela ré, como será visto a partir dos fundamentos da presente sentença.

O contrato de compromisso de compra e venda, fls. 29/37 comprova a celebração da avença em 13.10.2014, obrigando-se a ré, além de outros pagamentos, ao cumprimento de 72 prestações mensais de R\$ 1.544,86, prestações reajustáveis segundo o IGP-M.

A ré inadimpliu as parcelas 13/72 a 22/72, como é incontroverso.

Foi notificada a respeito, consoante fl. 40, em 19.07.16.

Persistiu o inadimplemento, o que confere à autora o direito de rescindir o contrato (art. 475, Código Civil), tornando precária a posse da ré, e portanto injusta (art. 1.200, Código Civil), dando ensejo à reintegração. O depósito de fl. 63 é manifestamente inferior ao valor devido e não houve qualquer acordo entre as partes.

Sustenta a ré que o contrato é "nulo"; entretanto, os vícios de consentimento narrados em contestação não são hipóteses de nulidade e sim de anulação do negócio jurídico (conforme arts. 138, 145 e 151 do Código Civil), o que depende da propositura de ação própria. De modo que não poderão ser conhecidos na presente demanda.

No mais, o contrato não contém qualquer abusividade no que toca ao reajuste das prestações segundo índice oficial de atualização monetária – IGP-M. Inexiste onerosidade excessiva que justifique a sua revisão.

A tese de usucapião não prospera, porque ausente o *animus domini*.

Com efeito, sustenta a ré que o imóvel em tela foi adquirido por seu cônjuge Aparecido Pessini, da pessoa de Josué da Silva, em 1998, e desde então exercem a posse *ad usucapionem* sobre o imóvel.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Todavia, como vemos nos autos, Jesué da Silva não era proprietário, e sim apenas o promitente comprador do imóvel, anterior à ré. Tinha mero direito aquisitivo, condicionado à quitação do contrato. Foi inclusive demandado pela autora em 2004, confirmam-se fls. 121/125. Não é plausível supor que a ré ignorasse o fato.

Na realidade, o que se tem claramente é que a ré jamais teve *animus domini* sobre o imóvel, estando ciente de que não era dona e que não adquiriria o imóvel tão somente pelo exercício da posse.

Tal fato é corroborado com segurança pela própria contratação do negócio que está embasando a presente demanda. Com efeito, se a ré efetivamente se considerasse dona do imóvel, não teria celebrado a promessa de compra e venda com a autora, em 2014. Lembre-se que se trata de contrato válido e a produzir efeitos (os supostos vícios de consentimento sequer podem ser aqui alegados, dependendo de ação própria).

Impõe-se, pois, a rescisão, devendo a autora devolver o que recebeu, ressalvada apenas a retenção, que deve ser fixada entre 10% e 25% do montante a ser restituído, conforme examinado pelo STJ no REsp 1.224.921/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ªT, j. 26/04/2011, a depender dos prejuízos com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor (Súm. 1, TJSP).

No presente caso, não há demonstração de prejuízos por parte da autora, de maneira que a retenção deverá se operar no patamar mínimo de 10%, pena de enriquecimento ilícito da promissária vendedora.

A ré, nos termos do art. 1.219 do Código Civil, terá o direito de ser indenizada pelas construções efetivadas no período em que exerceu a posse de boa-fé, isto é, desde quando ingressou na posse até a data do vencimento da primeira parcela inadimplida, de 10.02.2016. Em liquidação de sentença, será realizada perícia que terá por objetivo a avaliação das construções e da data em que se efetivaram.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Os lucros cessantes são direito assegurado ao promitente vendedor nesse caso. A ocupação do bem pela ré, após a notificação extrajudicial, impediu que fosse utilizado pela autora para fins econômicos. A não transmissão da posse precária implica a privação de tal possibilidade e, portanto, gera lucros cessantes, ou seja, montante que a parte razoavelmente deixou de lucrar (art. 402, CC).

Quanto ao valor da indenização mensal, é usual adotar o percentual de 0,5%, por afinar-se ao que costumeiramente se pratica no mercado (TJPS: Ap. 1030026-83.2014.8.26.0224, Rel. Moreira Viegas; Comarca, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015; Ap. 1025504-60.2014.8.26.0564, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015).

Entretanto mesmo esse percentual se mostra abusivo no caso concreto, em que a comercialização teve por objeto um lote de terreno e não uma unidade construída. O valor de mercado de um aluguel nesse caso certamente seria menor. Essa circunstância tem sido ponderada jurisprudencialmente: "... Lucros cessantes. ocorrência. Diminuição do montante da indenização de 0,5% a 0,2% do valor atualizado do contrato, em razão de se tratar de um lote de terreno e não unidade construída. ..." (TJSP; Apelação 1006236-13.2015.8.26.0361; Rel. James Siano, 31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, j. 23/01/2018).

No presente caso, o percentual será reduzido a 0,25%, para o que já levo em consideração as construções edificadas (pelos moradores; não pela autora) sobre o lote, que na hipótese são bem precárias, muito pouco valorizam o lote. Confirmam-se as fotos de fls. 94/95. São R\$ 1.875,00 por mês.

Incabível a multa prevista na Cláusula 5.1., vez que claramente – leia-se a cláusula, fl. 33 – ela incide para o caso de o promitente vendedor optar pela cobrança das parcelas, com a manutenção do vínculo contratual. Não se trata de multa concebida para o caso de rescisão. É típica multa moratória.

Considerando o exercício da posse pela ré, esta de fato é responsável por débitos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fiscais e condominiais relativos ao imóvel, até a efetiva reintegração de posse, o que deve ser declarado por sentença. Incabível a declaração de responsabilidade por "outros débitos relativos ao imóvel", vez que neste ponto o pedido da autora é indeterminado sem qualquer justificativa, não sendo conhecido pelo juiz.

Julgo parcialmente procedente a ação para:

(a) declarar rescindido o contrato.

(b) confirmada a liminar, determinar a reintegração da autora na posse do imóvel.

(c) condenar a autora a devolver à ré, com atualização monetária desde cada pagamento, 90% de tudo o quanto foi por esta desembolsado.

(d) condenar a ré ao pagamento à autora de R\$ 1.875,00 por mês, com ciclos de competência entre o dia 19 de um mês e o dia 18 do mês seguinte, vencendo-se a primeira parcela em 19.08.2016 (referente ao período entre 19.07.2016, data da notificação, e 18.08.2016) e as seguintes no mesmo dia dos meses subsequentes, vencendo a última parcela no dia subsequente ao do cumprimento da reintegração de posse, devendo esta última ser calculada de modo proporcional ao tempo de ocupação nesse último mês, incidindo atualização monetária pela Tabela do TJSP a partir de cada vencimento, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação relativamente às parcelas vencidas até a data desse ato judicial, e desde cada vencimento relativamente às parcelas vencidas depois.

(e) condenar a autora na obrigação de indenizar a ré pelas construções efetivadas no período em que a ré exerceu a posse de boa-fé, isto é, construções edificadas desde quando a ré ingressou na posse até a data da notificação extrajudicial, 19.07.2016, sendo que o valor da indenização será apurado em liquidação de sentença.

(f) declarar que a ré é responsável, perante a autora, por débitos fiscais e condominiais relativos ao imóvel, no período em que a ré exerceu a posse sobre o bem, ou seja, entre 1998 e a data da efetiva reintegração de posse.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

As obrigações de pagar quantia acima declaradas são compensáveis entre si.

Expeça-se imediatamente mandado de reintegração da autora na posse do bem.

Ante a proporção da sucumbência, a autora arcará com 30% das custas e despesas, e a ré, observada a AJG, com 70%. Cada parte pagará à outra honorários arbitrados, por equidade, em R\$ 1.000,00, observada, em relação à ré, a AJG.

P.I.

Ibaté, 23 de janeiro de 2018.

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