



**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**

### CONCLUSÃO

Em 05/02/2014 10:19:56, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0013391-22.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **Jzk Construções Ltda**  
 Requerido: **Júlio Cesar de Faria**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**JZK Construções Ltda.** move ação em face de **Júlio César de Faria**, dizendo que este adquiriu da autora através de compromisso particular de compra e venda o apartamento situado no Edifício Residencial Condomínio Bela Vista, nesta cidade. Em meados de 2001, o réu promoveu em face da autora ação de resolução do compromisso c.c. restituição dos valores pagos, feito n. 1.325/01, 4ª Vara Cível local. Foi julgada procedente a ação. O réu ainda está na posse do imóvel. Em momento algum foram definidos os valores a serem pagos pelo réu em favor da autora a título de compensação pela ocupação do imóvel, conforme parágrafo 1º, da cláusula 22, do compromisso. O réu deverá pagar à autora, pela ocupação do imóvel, aluguéis que já totalizam R\$ 222.799,28. O réu não pode obter enriquecimento ilícito, exigindo-se dele o pagamento pela ocupação que já se prolonga por mais de 10 anos. Pede a procedência da ação para condenar o réu a lhe pagar R\$ 222.799,28, com os consectários legais. Documentos às fls. 06/23.

O réu foi citado e contestou às fls. 44/54 dizendo que o paradigma informado pela autora (caso análogo que teve curso pela 3ª Vara Cível local, feito 463/02), não tem correlação alguma com a hipótese dos autos. No processo entre as partes que tramitou pela 4ª Vara Cível local, feito 1325/01, julgada procedente, ficou definido que "tendo a apelante (JZK) dado causa à rescisão, é correto que a restituição de valores a ser feita ao adquirente iludido seja integral, não se justificando a retenção pretendida a qualquer título. A



**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**

argumentação da recorrente teria alguma razão de ser se a situação fosse diferente, ou seja, se o apelado tivesse dado causa à rescisão do contrato, que definitivamente não ocorreu". Não há que se falar assim em cobrança de aluguéis e nem de indenização para eliminar o risco de enriquecimento sem causa. Indispensável seria que a autora tivesse formulado pedido de arbitramento de aluguel. Falta-lhe interesse de agir. Ocorreu a prescrição trienal prevista no inciso I, do § 3º, do artigo 206, do Código Civil. As parcelas de 15.12.1999 a 15.07.2010, estão prescritas. A cláusula 22 do compromisso de compra e venda é abusiva. O valor ali indicado é exagerado. O valor pretendido na inicial é suficiente para a aquisição de dois apartamentos ao que fora prometido à venda ao réu. O valor atual dos aluguéis de apartamentos no mesmo local e similares ao do réu giram em torno de R\$ 480,00 a R\$ 590,00. A avaliação do imóvel feita pelo réu, através de técnico, confirma que o preço de mercado do apartamento é de R\$ 150.000,00 e o aluguel é de R\$ 600,00. Entretanto, seguindo a média do preço de aluguéis apurada naquele edifício, o mais razoável seria a fixação em R\$ 560,00 por mês. Caso superada a preliminar de falta de interesse processual, a prescrição deverá ser proclamada e a procedência da ação se restringirá aos considerandos do réu. Documentos às fls. 56/70.

Réplica às fls. 75/78. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 82).

É o relatório. Fundamento e decido.

O compromisso particular de compra e venda de fls. 06/08 firmado entre os litigantes foi rescindindo judicialmente, cuja cópia do v. acórdão consta de fls. 66/70 que transitou em julgado, fato incontroverso.

O réu continua ocupando o imóvel, muito embora tenha sido dele a iniciativa para rescindir o contrato, tendo imputado à autora infringência ao disposto no artigo 32, da Lei n. 4.591/64, que foi acolhida pelo julgado já mencionado. Evidentemente, competia ao réu restituir o apartamento à autora, consequência natural da rescisão contratual operada.

A autora tem assim o direito de exigir do réu o pagamento dos aluguéis desde a rescisão contratual. O período anterior à rescisão garantia ao réu o uso normal da propriedade, sem lhe impor o pagamento de locativo ou de renda compensatória por essa ocupação, já que as relações contratuais até então eram nutridas e preservadas pela boa-fé, especialmente a do réu. Este depois da rescisão tinha a obrigação legal de restituir o imóvel à autora, não o fez, daí a consequente obrigação de pagar àquela o valor correspondente a aluguéis pelo período da injusta ocupação,



**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**

sem prejuízo de se aplicar à espécie o disposto no artigo 190, do CPC, independente de pedido específico. Portanto, a autora tem interesse processual de agir em face do réu.

A prescrição é trienal por força do disposto no inciso I, do § 3º, do artigo 206, do Código Civil. Nesse sentido o entendimento do STJ: "direito do consumidor e processual civil. Recurso especial. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão por culpa da construtora (vendedor). Defeitos de construção. Arbitramento de aluguéis em razão do uso do imóvel. Possibilidade. Pagamento, a título de sucumbência, de laudo confeccionado extrajudicialmente pela parte vencedora. Descabimento. Exegese dos arts. 19 e 20 do CPC. Inversão de cláusula contratual que previa multa exclusivamente em benefício do fornecedor, para a hipótese de mora ou inadimplemento do consumidor. Possibilidade. 1. Apesar de a rescisão contratual ter ocorrido por culpa da construtora (fornecedor), é devido o pagamento de aluguéis, pelo adquirente (consumidor), em razão do tempo em que este ocupou o imóvel. O pagamento da verba consubstancia simples retribuição pelo usufruto do imóvel durante determinado interregno temporal, rubrica que não se relaciona diretamente com danos decorrentes do rompimento da avença, mas com a utilização de bem alheio. Daí por que se mostra desimportante indagar quem deu causa à rescisão do contrato, se o suporte jurídico da condenação é a vedação do enriquecimento sem causa. Precedentes.(...) 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 55.134/SC, rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, dje 29/08/2012 ).

A rescisão aconteceu em 8.9.2009 (fl. 66), objetivo alcançado pelo ora réu, o qual desde então devia ter restituído o imóvel sob pena de se sujeitar à indenização pela indevida ocupação do mesmo. Esta ação foi proposta em 23.7.2013, aproveitando os ciclos mensais para os fins da indenização correspondente ao aluguel mensal e consecutivo desde 23.7.2010, já que o período anterior foi consumido pela prescrição trienal.

Não havia necessidade da autora ajuizar ação de arbitramento de aluguel, como sustentado pelo réu em contestação (fls. 51/52). A própria peça de defesa cuidou de exibir a avaliação de fl. 56 demonstrando que o valor do apartamento girava em torno de R\$ 150.000,00, enquanto o aluguel 0,4% daquele valor, ou seja, R\$ 600,00. O réu a fl. 54 sustentou que o aluguel de apartamento similar naquele Edifício oscilava entre R\$ 490,00 a R\$ 590,00, e por aproximação o próprio réu chegou a R\$ 560,00 por mês.

A fl. 78, em réplica, a autora no afã de evitar a perícia avaliatória da renda mensal do apartamento admitiu como valor do locativo os R\$ 560,00 indicados pelo réu. Portanto, esse valor ganhou a qualificação de incontroverso, mas se sujeitará ao reajuste anual a partir da data da



**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**

contestação (09.09.2013, fl. 44).

Os valores das rendas mensais vencidas sujeitar-se-ão à correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde a data do vencimento de cada renda mensal; os juros de mora de 1% ao mês serão devidos a partir da citação. Enquanto o réu estiver ocupando o imóvel (compete à autora, se o caso, pleitear sua imissão na posse por ação própria), terá que pagar à autora (artigo 290, do CPC) referido aluguel, em compensação, por essa injusta ocupação.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para: **a)** reconhecer a prescrição dos aluguéis (pela ocupação indevida no imóvel) referentes ao período anterior a 23.07.2010; **b)** condenar o réu a pagar à autora, R\$ 560,00, por mês, a partir de 23.07.2010, valor que incidirá inclusive pelo período da ocupação verificada no curso do processo e até a data da efetiva desocupação do imóvel; o valor de R\$ 560,00, identificado em 09.09.13 (fl. 56) será reajustado pelo IGPM-FGV a cada periodicidade anual; **c)** o valor do débito vencido se sujeitará à correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo TJSP, mas a partir de 09.09.2013, mas os juros de mora de 1% ao mês serão contados da citação. A autora sucumbiu na maior porção do litígio, por isso pagará ao réu, a título de honorários advocatícios, R\$ 4.000,00, valor arbitrado em conformidade com o § 4º, do artigo 20, do CPC. Trata-se de demanda simples, que não exigiu maior esforço do ilustre advogado do réu, razão pela qual esse arbitramento se deu em consonância com o princípio da razoabilidade. Na fase do artigo 475-J, do CPC, as partes apresentarão planilha de seus créditos, operando-se a compensação dos honorários advocatícios. Reduzo o valor da causa, inclusive para fins recursais, fixando-o em R\$ 30.000,00, anotando-se desde já.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista às partes para os fins dos artigos 475-B e J, do CPC. Prazo: 10 dias. Na oportunidade, feita a compensação, intimar-se-á o réu para os fins do artigo 475-J, do CPC, para pagar o débito (inclusive as vencidas no curso do processo) em 15 dias, sob pena de sofrer multa de 10%, honorários advocatícios de 10% e custas processuais de 1%. Ultrapassado esse prazo sem que haja pagamento, a autora indicará bens do executado aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 10 de fevereiro de 2014.

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