


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 28 de setembro de 2018, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão Judicial I, subscrevo.

**SENTENÇA**

Processo nº: 1002364-84.2018.8.26.0037  
Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
Requerente: Companhia de Habitação Popular Bandeirante - Cohab Bandeirante  
Requerido: Levi Rodrigues Santos

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CLAUDIA HABICE KOCK

Vistos.

Trata-se de **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça** propostos por **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB BANDEIRANTE** em face de **LEVI RODRIGUES SANTOS** alegando, em síntese, que vendeu, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, o lote 29, da quadra 90, do conjunto habitacional Jardim Roberto Selmi Dei III, sito nesta cidade de Araraquara, mediante o pagamento de 240 prestações. O réu tornou-se inadimplente a partir do mês de junho de 2016, motivo pelo qual foi constituído em mora através de notificação judicial.

Requer a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel e seja declarada a perda de eventuais benfeitorias. Juntou documentos

O réu foi devidamente citado e não apresentou resposta, deixando o prazo transcorrer "in albis" (fls. 107).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos dos incisos I e II, do artigo 355, do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Não reputo existente nenhuma das situações descritas no artigo 345 do Código de Processo Civil, de sorte que a revelia produziu seus efeitos, especialmente, a confissão quanto à matéria fática.

Há prova documental de que as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, com pagamento do preço em prestações. Outrossim, é incontroverso que parte das parcelas do preço ajustado não foi paga.

Deixando o réu de cumprir as obrigações contratuais, lícito é à autora pedir a rescisão do contrato, conforme garante o artigo 475 do Código Civil.

A ação, nessa parte, é portanto procedente.

Como foi a autora quem transmitiu ao réu a posse sobre o imóvel, tem ela legitimidade e interesse jurídico no pedido de reintegração de posse, cujo acolhimento decorre da rescisão contratual.

Também nessa parte a ação é procedente.

Passa-se a análise das demais questões.

### **1. DEVOLUÇÃO DE VALORES**

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo consolidou o entendimento de que a resilição do compromisso de compra e venda é possível, assim como a retenção pelo promitente vendedor de despesas operacionais e eventuais custos com a ocupação da coisa, nos termos da Súmula nº 1.

Assim sendo, mostra-se razoável a adoção do percentual de 20% do valor desembolsado pelos consumidores a título de retenção pela incorporadora, conforme já decidido por este E. Tribunal em casos semelhantes:

*APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores. Rescisão por iniciativa dos promitentes*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

*compradores. Legitimidade passiva no tocante ao pedido de restituição da comissão de corretagem, conforme teses aprovadas no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos nºs 1.551.951/SP e 1.551.968/SP. A Cláusula XVIII é abusiva porque além de prever a retenção de 30% das quantias pagas, ainda enumera várias outras deduções. Retenção que deve ficar restrita a 20% dos valores pagos pelos compromissários compradores. Precedentes da Câmara e do STJ. Aplicação das Súmulas 1 e 2 desta Corte. Obrigação de pagamento da comissão de corretagem transferida aos compradores. Descabimento. Desatendimento ao dever de informação da vendedora. Incidência da tese aprovada no julgamento do REsp Repetitivo nº 1.599.551/SP. Comissão de corretagem que deve ser restituída integralmente. Sentença reformada em parte. Sucumbência integral da ré mantida. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação 1085434-09.2015.8.26.0100; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2018; Data de Registro: 10/04/2018)*

*APELAÇÃO. Declaratória de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Preliminar de ilegitimidade passiva, rejeitada. Possibilidade de rescisão do contrato, conforme dispõe as súmulas 1 e 2 deste TJSP. Retenção de 20% em favor das requeridas, do valor pago pelo autor. Quantia que se mostra, no presente caso, suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Termo "a quo" dos juros moratórios sobre o quantum objeto de devolução que deve incidir a partir do trânsito em julgado. Precedentes do STJ e desta Egrégia Corte, inclusive, desta Colenda Câmara. Sentença reformada. Recursos a que se dá parcial provimento (TJSP; Apelação 1001762-12.2016.8.26.0604; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2018; Data de Registro: 05/04/2018)*

Frise-se que a restituição do montante mencionado deverá ser efetuada em parcela única, sem qualquer parcelamento, conforme entendimento consolidado pela Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça, que assim determina: “A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

## **2. TAXA DE OCUPAÇÃO**

Outrossim, a taxa de ocupação equivale a perdas e danos em razão da ocupação injusta do imóvel. O prejuízo, na hipótese, decorre do próprio fato de a vendedora ter sido privada do uso do imóvel por longo período, sem receber a devida contraprestação.

Ao julgar caso semelhante, o e. Des. Francisco Loureiro observou que “a


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

***taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente e, sim, de compor equitativamente os prejuízos de ambas as partes, imaginando que, não fosse o compromisso de compra e venda, o comprador teria que desembolsar recursos para alugar imóvel residencial"*** (ED n. 0004279-61.2012.8.26.0405/50002, j. 11.8.2015).

Assim sendo, o adquirente deve responder pelo período de ocupação do imóvel desde a data da imissão na posse até a efetiva desocupação do imóvel a ser apurada em liquidação de sentença. Razoável que a indenização corresponda a 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel previsto no contrato, a ser corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais da citação. São devidos pelo adquirente os valores não pagos de IPTU e condomínio no período de ocupação. Confira-se:

“A desistência do negócio, por parte do promitente comprador, deu-se após a entrega e uso prolongado do imóvel, circunstância apta a ensejar ressarcimento ao vendedor, em face do que poderia auferir a título de aluguéis durante o período de ocupação do imóvel pela parte inadimplente” (AgRg. no Ag. n. 1.010.279, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 12.5.2009).

“Na hipótese de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, em que o promissário-comprador continua a nesse residir após incorrer em mora das parcelas a lhe serem devolvidas, deve ser deduzido em favor do promitente-vendedor valor correspondente à locação do imóvel durante o período entre a mora e a sua reintegração na posse do bem, a ser determinada de acordo com as circunstâncias do caso concreto” (REsp. n. TRIBUNAL DE JUSTIÇA PODER JUDICIÁRIO São Paulo APELAÇÃO nº 0013001-04.2008.8.26.0477 9/11 400.336, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 30.8.2002).

O percentual de 0,5% revela-se adequado, uma vez que compatível com os parâmetros adotados na hipótese: Ap. n. 0005478-40.2009.8.26.0271, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 17.12.2015, Ap. n. 0005583-22.2013.8.26.0224, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 15.12.2015, Ap. n. 0001007-43.2013.8.26.0302, rel. Des. Mauro Conti Machado, j. 15.12.2015, Ap. n. 9000068-81.2012.8.26.0224, rel. Des. Fábio Podestá, j. 9.12.2015, Ap. n. 0051353-17.2011.8.26.0577, rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. 1.10.2015.

A base de cálculo da taxa em questão, deverá incidir sobre o valor atualizado do contrato, como já decidido por esse E. Tribunal: “Compra e venda de imóvel. Comprador que alega impossibilidade de cumprir o contrato. Sentença de parcial


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

procedência para declarar o fim da avença, condenando a ré a restituir 90% dos valores pagos. Apelo da requerida. Indenização pela ocupação indevida, todavia, que se mostrava necessária. Utilização do imóvel durante o período do inadimplemento torna cabível condenação em aluguéis. Indenização em 0,5% sobre o valor do contrato. Sentença reformada em parte. Apelo parcialmente provido". (Ap. n. 0109115-98.2010.8.26.0100, rel. Des. Ana Lucia Romanhole Martucci, j. 21.7.2014).

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Rescisão c.c. Reintegração de posse Inadimplemento confessado Mora incontroversa Compradores que permaneceram durante 74 meses ocupando gratuitamente o imóvel objeto Falta de boa-fé Taxa de ocupação legítima Súm. 1 desta Corte Valores T que compensam o autor Fixação em 0,5% a.m. do valor atualizado, mês a mês, do contrato Precedentes Hipótese em que resta matematicamente possível a perda integral do que foi pago Medida razoável e proporcional Recurso provido" (Ap. n. 0017518-48.2010.8.26.0003, rel. Des. Ferreira da Cruz, j. 19.11.2014).

"Embora mantido o percentual de 0,5% (meio por cento) a título de taxa de ocupação do bem imóvel, deverá ser alterada a base de cálculo em que incide, para que esta reflita o valor contratado e atualizado do bem imóvel, e não o seu valor venal calculado pela municipalidade. Apuração em liquidação de sentença, admitida a compensação com os valores pagos pelos réus". (Ap. n. 9134972-36.2009.8.26.0000, rel. Des. Piva Rodrigues, j. 24.6.2014).

### 3. BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, não há como se decretar a perda, pois disposição completamente contrária ao CDC. Ademais, a indenização pela fruição do imóvel compensará a requerente pelo tempo que ficou privada do bem.

O valor, todavia, ante a revelia do réu, deve ser discutido em ação própria.

Qualquer estipulação contratual contrária ao que foi aqui decidido é nula, porque abusiva, nos termos do artigo 53 do CDC, podendo ser reconhecida de ofício.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para declarar resolvido o contrato de fls. 06/16 e condenar a autora a restituir ao réu a importância correspondente a 80% do valor pago, a ser apurada em sede de liquidação, com correção monetária a partir do vencimento de cada parcela, de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça, e juros de mora, à base legal de 1% ao mês, contados da citação.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara  
FORO DE ARARAQUARA  
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

Condeno o autor a pagar indenização correspondente a 0,5% ao mês do valor do imóvel previsto no contrato pelo período de ocupação até desocupação final, mais eventuais parcelas de IPTU em aberto, tudo corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, com juros legais desde a citação.

Ante a sucumbência recíproca, as despesas processuais serão proporcionalmente distribuídas entre os litigantes, nos termos do art. 86, do Código de Processo Civil.

Em face dos parâmetros previstos no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, o réu pagará ao advogado da autora honorários advocatícios fixados em 10% do valor total a ser devolvido.

Publique-se e intimem-se.

Araraquara, 3 de outubro de 2018.

**ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**

Juíza de Direito

|             |
|-------------|
| <b>DATA</b> |
|-------------|

Em **3 de outubro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu,

, Escrevente,

escrevi.