


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1008140-98.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**

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

ITARARÉ IMOVÉIS LTDA., SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e IBIARA IMÓVEIS LTDA. movem ação rescisória cumulada com reintegração de posse e indenização em face de ANTONIO MARCOS DA SILVA e SIMONE CRISTINA DE OLIVEIRA, aduzindo que são integrantes de um mesmo grupo econômico, cujo objetivo é a compra, venda e administração de imóveis. Que o lote objeto do negócio jurídico pertence à Sacramentana LTDA, e equivocadamente, no contrato figurou como vendedora a Itararé Imóveis, mas que tal não invalida o negócio jurídico nos moldes dos arts. 106, 111 e 112 do CC/2002. Alegam que a autora Sacramentana celebrou compromisso de compra e venda com os réus, pactuando que estes teriam o uso e o gozo do imóvel e efetuariam o pagamento das prestações. Que foram pagas 11 prestações das 100 assumidas e, a partir de 25/05/13, os réus tornaram-se inadimplentes. Requerem que: a) seja declarado rescindido o Compromisso Particular de Venda e Compra celebrado; b) os réus sejam condenados à perda das parcelas pagas como forma de indenização da vendedora pela ocupação do imóvel; c) ocorra a reintegração de posse em favor da vendedora. Juntaram documentos às fls. 07/49.

Decisão às fls. 50.

Os réus foram devidamente citados por oficial de justiça (fls. 55 e 85/86), mas não

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

apresentaram defesa.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, II do CPC, diante da revelia.

Considerando a afirmação feita no item (1) de fls. 2, bem como, que o imóvel foi registrado no nome da Sacramentana Negócios Imobiliários LTDA (fls.33), mas no contrato de compra e venda consta como vendedora a Itararé Imóveis (35) e que a ficha de pagamento foi expedida pela Ibiara Imoveis LTDA. (40/41), tomo as autoras como integrantes de um mesmo grupo.

Pois bem.

A revelia importa presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, especialmente do inadimplemento. A propósito da contratação e das cláusulas convencionadas, a inicial está instruída com documentos que as comprovam (fls. 35/39).

Houve a notificação dos réus quanto à mora (fls. 45/49).

O inadimplemento é causa geradora do direito da autora de pleitear a resolução do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil, de maneira que merece acolhimento o pedido de rescisão da avença.

Como consequência da rescisão, tornando-se precária e injusta a posse exercida pelos réus, acolhe-se a tutela possessória.

Outro corolário da rescisão seria a necessidade de a autora restituir aos réus os valores por estes desembolsados durante o contrato.

Todavia, o parágrafo décimo do art. 3º do contrato estipula que “o(s) promissário(s) comprador(es) devidamente constituído(s) em mora, perderá(ão), em favor da promitente vendedora, a título de indenização dos custos administrativos e por perdas e danos ora prefixados em 50% (cinquenta por cento) dos valores nominais das prestações pagas até então por


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

conta do preço, restituídos os 50% restantes em tantas parcelas mensais e consecutivas, quantas tenham sido pagas, vencendo-se a primeira parcela de restituição 60 (sessenta) dias depois de efetivada a rescisão” (fls. 37).

Todavia, quanto ao montante a restituir, observamos, às fls. 40, que o valor de cada prestação paga corresponde a R\$ 172,00, ou seja, a 1% do preço do imóvel constante no contrato. Desta forma, considero que os 50% restantes de cada parcela que deveriam ser restituídos aos réus, de acordo com o pactuado acima, podem ser considerados, segundo critérios de equidade, compensados, em cada um desses meses em que houve pagamento, com a indenização devida pela ocupação do imóvel.

Segundo o documento encartado às fls. 40/41, foi efetuado o pagamento de 11 prestações, com vencimentos entre 25/06/2012 e 25/04/2013. A inadimplência teve início com a parcela vencida em 25/05/2013.

Quanto ao período de ocupação sem o pagamento de qualquer prestação, devem os réus indenizar as autoras pelo uso do bem. A propósito da indenização pela ocupação, razoável a jurisprudência que a fixa em 1% sobre o valor venal do imóvel (TJSP, ap. 0146941-35.2008.8.26.0002, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 18/11/2014; Ap. 0005055-84.2000.8.26.0404, Rel. Cesar Luiz de Almeida, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/2014) pelo período de ocupação sem qualquer desembolso.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato (b) reintegro a autora na posse do imóvel (c) já levadas em consideração as compensações indicadas na fundamentação da presente sentença, condeno os réus a pagarem à autora prestação mensal de R\$ 172,00, vencendo-se a primeira em 25/05/2013 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde cada vencimento e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação em relação às parcelas vencidas antes da citação, e desde

**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

o vencimento em relação às parcelas vencidas após o vencimento, tendo as prestações seu termo final na data de cumprimento da reintegração de posse. Condeno os réus nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor acumulado do item "b" em relação às prestações vencidas até a presente sentença.

São os réus intimados desta com a simples publicação do dispositivo desta no DJE, na forma do art. 346 do CPC.

Transitada em julgado expeça-se mandado de reintegração e aguarde-se o cumprimento da sentença no que tange à obrigação de pagar quantia.

P.I.

São Carlos, 21 de fevereiro de 2017.

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