

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1012546-31.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Adão Paulo Pedro**

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou ação contra **ADÃO PAULO PEDRO** pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra, a reintegração na posse do imóvel e condenação do réu ao pagamento dos débitos de IPTU vencidos e de indenização pela ocupação do bem. Alegou, para tanto, que prometeu vender ao réu o imóvel situado no lote 3712-A, quadra 103, do Loteamento Cidade Aracy, contudo este deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

O réu foi citado e não contestou os pedidos.

A autora requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela autora, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 344). Ademais, cabia ao réu comprovar o regular pagamento das prestações mensais previstas no contrato, ônus do qual não se desincumbiu, sendo o caso, então, de declarar rescindido o contrato e, consequentemente, determinar a reintegração da autora na posse do imóvel.

O pagamento do tributo municipal é consequência não apenas da propriedade do imóvel, pela autora, mas também – e principalmente, no caso – da posse direta exercida pelo réu. Logo, responde por ele o compromissário comprador.

Ademais, o réu ocupa o imóvel sem nada pagar desde 14.10.2004, enriquecendo-se à custa da autora, que não recebe as prestações mensais e ainda perde a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

oportunidade de vender o imóvel para outra pessoa.

Portanto, além de submeter-se à rescisão do contrato em razão da mora contratual, o réu não têm direito à devolução das importâncias pagas, nem mesmo em parte, pois seguramente o tempo em que ocupa o imóvel assim justifica, bem como ao reembolso pelas benfeitorias eventualmente realizadas no local. Se dele fosse cobrado um valor mensal, pela ocupação, o montante talvez consumiria o valor das prestações pagas e ainda produzia um saldo em desfavor do réu.

O E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem decidido pela perda integral das parcelas pagas no caso de ocupação por longo período de tempo sem o respectivo pagamento das prestações mensais:

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse - Inadimplemento - Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação - Perdas das parcelas pagas - Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional Recursos provido." (Apelação nº 0382627-28.2008.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 02/02/2016).

"COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão - Inadimplência da compradora - Revelia - Rescisão decreta por culpa da devedora - Retenção integral dos valores pagos - Possibilidade, no caso, para compensar a indisponibilidade do imóvel por longo período, a evitar o enriquecimento sem causa dos compradores - Inexistência de infringência ao disposto no artigo 53 da Lei nº 8.078/90 - Sentença, em parte, reformada RECURSO PROVIDO." (Apelação nº 0324118-55.2009.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 14/08/2012).

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e decreto a rescisão do contrato de promessa de venda e compra firmado pelas partes, reintegrando a autora na posse do imóvel respectivo, perdendo o réu, em favor da autora, as prestações já pagas, em contrapartida pela ocupação do imóvel.

Imponho ao réu a obrigação de pagar os tributos municipais incidentes sobre o imóvel, enquanto nele permanecer.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora fixados em 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de julho de 2018.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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