



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002324-38.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Marta Cristina Silva dos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Trata-se de ação rescisória c.c reintegração de posse e indenização que Sacramentana Negócios Imobiliários LTDA e Ibiara Imóveis LTDA, interuseram em face de Marta Cristina Silva dos Santos e Belmiro dos Santos. Os requerentes alegam que a autora Sacramentana é proprietária e legítima possuidora do Lote 2831-A, quadra de nº 81, do loteamento denominado Cidade Aracy (fl. 23) e que celebrou com os requeridos compromisso de compra e venda do referido imóvel. Alega que embora os requeridos tenham o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 09/12/2005, conforme pactuado, deixaram de cumprir com as obrigações tendo realizado o pagamento de apenas 02 prestações de um total de 60 assumidas. Informam que os réus foram devidamente notificados não tendo, no prazo que lhes foi concedido, arcado com o cumprimento das obrigações contratuais (fls. 29/36). As autoras pleiteiam a rescisão contratual, a reintegração na posse e a indenização pela ocupação do imóvel com a não restituição das parcelas pagas.

Com a Inicial vieram os documentos de fls. 7/18.

Os réus foram devidamente citados às fls. 37/38, apresentando contestação às fls. 56/60. Requereram, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da requerente Ibiara Imóveis Ltda. Alegaram que no momento da compra não foram informados sobre a existência, dentro dos limites do imóvel, de tubulação de esgoto urbano, subterrânea. Informaram que em acordo extrajudicial ficou determinado que enquanto o problema da tubulação não fosse solucionado pela autora Sacramentana, os requeridos não efetuariam o pagamento das prestações, sendo que até a presente data o problema não foi resolvido.

A autora se manifestou sobre a contestação às fls. 74/76 alegando a intempestividade.



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

É o Relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Primeiramente, não cabe se falar em intempestividade para apresentação da contestação. O Novo Código de Processo Civil em seu art. 219, dispõe: " Na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis". Dessa forma, tendo sido realizada a liberação da certidão do oficial de justiça nos autos no dia 17/05/2016, o prazo para a apresentação da contestação terminaria no dia 06/06/2016. A petição foi devidamente protocolada no dia 03/06/2016, portanto, tempestiva.

Quanto à alegação de ilegitimidade ativa em relação à IBIARA IMÓVEIS, razão assiste aos requeridos. A autora não faz parte do contrato de compra e venda do imóvel objeto da ação, que foi realizado entre os réus e a autora Sacramentana Negócios Imobiliários LTDA., apenas. O contrato social juntado não demonstra o grupo econômico, sendo insuficiente para este fim a coincidência entre sócios. Consta da matrícula do imóvel que apenas a autora Sacramentana é a proprietária do imóvel em questão (fl. 23). Assim, devida a exclusão da parte dos autos em questão, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Dito isto, passo a analisar o mérito.

Incontrovertida a existência de compromisso de compra e venda de imóvel loteado, entre as partes, tendo sido, inclusive, juntado por ambas proposta de compra e venda.

A autora alega que os réus realizaram apenas o pagamento das duas primeiras prestações mensais, tendo ficado inadimplentes desde então. Houve notificação premonitória dos promitentes compradores (fls. 32/36), constituindo-os em mora, na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979, sendo que não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora.

Os requeridos confirmam, em sua contestação, o pagamento de apenas 02 das 60



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

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

parcelas devidas e embora informem a existência de um acordo extrajudicial com a Requerente no sentido de que as prestações seriam pagas apenas após a solução do problema encontrado no imóvel, não trazem aos autos nenhum documento que comprove sua alegação. Ao contrário, apenas comprovam a existência do contrato objeto desta ação.

A existência de tubulação de esgoto dentro dos limites da propriedade em questão não desincumbe os requeridos de sua obrigação contratual para com a requerente. De rigor, portanto, a rescisão contratual.

Extinto o contrato, a posse do imóvel pelo promitente comprador passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse. Neste sentido: "RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO - INDENIZAÇÃO. Demonstrado nos autos que o promissário comprador não honrou com suas obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóvel, visto que não efetuou o pagamento do preço conforme avençado, assiste à promitente vendedora o direito de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como se ver reintegrada na posse do imóvel objeto da lide. (STJ: AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 335.968 - MG (2013/0130860-1) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30 de agosto de 2016)".

Em relação às parcelas pagas, cabe a devolução de parte delas, sob pena de enriquecimento ilícito por parte da requerente. Neste sentido o enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça, Súmula 543, do STJ: " Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento".

Frise-se que as parcelas pagas não dizem respeito ao sinal, que nos termos do art. 418, do CC, pode ser retido pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato. *Ipsis litteris*: "Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)". Neste caso, embora o valor dado a título de entrada possa ser integralmente retido pela requerente, as duas parcelas pagas pelos requeridos deverão ser parcialmente devolvidas.



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

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

Devolver tudo seria impor pesado ônus à vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito da compradora, é justo portanto, que a devolução corresponda a 90% do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413, do Código Civil vigente, considerando-se que o desconto de 10%, juntamente com a retenção das arras, se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da ocupação do imóvel, bem como às despesas com a rescisão do contrato. Neste mesmo sentido: "2- Devolução integral dos valores solvidos pela compradora. Impossibilidade, ante a inexistência de culpa da vendedora no que toca ao inadimplemento contratual. Contrato, por sua vez, que estipula retenção de índices abusivos (cláusula XIII-3). Retenção, na espécie, de 10% do montante integralmente solvido para fazer frentes às despesas com a rescisão do contrato, nos termos do enunciado pela Súmula n. 01 deste Tribunal de Justiça, com inclusão dos valores pretensamente quitados a título de corretagem, ante a ausência de clara previsão e destinação do montante total quitado pela compradora. (STJ, AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.932 - SP (2016/0004442-6) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30/08/2016)

As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311).

Do percentual (90%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 0,5% ao mês, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelos inadimplentes, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Ante o exposto, com relação a Ibiara Imóveis Ltda., julgo **EXTINTO** o feito, sem exame do mérito, com fundamento no artigo 485, VI, do CPC; **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrar a autora na posse do imóvel. Condeno a autora Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda a restituir à requerida o equivalente a 90% do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas, de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação. Deste percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite de 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pela inadimplente.



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

Diante da sucumbência recíproca, autora e ré arcarão, cada qual, com 50% das custas e despesas processuais, devendo custear os honorários de seus patronos.

P.I.

São Carlos, 06 de setembro de 2016.

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