

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1009323-13.2014.8.26.0037</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução</b>
Requerente:	<b>MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTA</b>
Requerido:	<b>CATIA VIEIRA DA SILVA</b>

MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTA ajuizou ação contra CATIA VIEIRA DA SILVA, pedindo a rescisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a condenação ao pagamento das perdas e danos resultantes, haja vista o inadimplemento contratual, pois assumiu o pagamento do preço em prestações e, embora notificada judicialmente, deixou de purgar a mora.

Sem adiantamento da tutela jurisdicional, a ré foi citada e contestou o pedido, argumentando que o contrato já foi resolvido, pelo que a autora carece da ação. Impugnou a pretensão indenizatória, sustentando a inexistência de motivo que a justifique.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Consigna-se que o processo foi inicialmente ajuizado na vizinha Comarca de Araraquara, sendo deslocado para cá em razão de Exceção de Incompetência.

É o relatório.

Fundamento e decido.

As partes contrataram a compra e venda de imóvel com o pagamento do preço em prestações.

**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

A ré, compromissária compradora, não pagou as prestações prometidas e foi regularmente constituída em mora, mediante notificação judicial, o que enseja a resolução do contrato.

Depreende-se que houve diálogo no sentido da rescisão amigável do pacto, o que não se confirmou, pois o distrato não foi assinado. É impensável que a autora viria demandar judicialmente, ao invés de conformar-se com a solução mais simples e rápida, do distrato amigável. Repele-se a arguição de carência de ação.

A condição de compromissária compradora concede à ré o exercício da posse, que é jurídica, portanto. Bem por isso, enquanto não houver resolução do contrato, não se pode dizer injusta sua posse e sujeitá-la ao pagamento de uma renda mensal pelo simples exercício possessório. Outra a situação a partir do momento em que, com o trânsito em julgado da sentença, eventualmente se oponha ao cumprimento voluntário e retenha indevidamente a posse. Aí sim, por agir contra o acerto da relação jurídica, ficará sujeita ao pagamento de uma renda mensal em proveito da autora, justo adotar o parâmetro de 0,5% do valor de mercado. Ademais, até esse mesmo marco, responde ela pelos tributos incidentes sobre o imóvel, em consequência da posse direta que exerce. Não, porém, sobre supostas despesas administrativas e associativas, não justificadas, muito menos demonstradas.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e decreto a resolução do contrato particular de compromisso de compra e venda firmado pelas partes, reintegração a autora na posse do imóvel, providência exequível desde logo, por resultado da antecipação da tutela jurisdicional, já que incontroverso o direito, inexistindo impugnação da ré a respeito.

Condeno a ré a reembolsar para a autora o valor de tributos incidentes sobre o imóvel, que tenham sido pagos por esta, atinentes ao período em que a posse jurídica esteve com a ré.

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento de renda mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, no período de posse contratual do imóvel, mas imponho tal obrigação para o período subsequente, se houve oposição à reintegração na posse. Destarte, a partir do momento em que configurado eventual obstáculo seu, ao cumprimento da ordem reintegratória, ficará sujeita ao pagamento dessa renda mensal, com correção monetária e juros moratórios.

# 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

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento de supostas despesas administrativas e associativas.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto à ré o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 05 de maio de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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