

**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 - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007890-65.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Itararé Imóveis Ltda e outros**
 Requerido: **Zenildo Aguiar Carvalho**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

As autoras Itararé Imóveis Ltda, Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e Ibiara Imóveis Ltda. propuseram a presente ação contra o réu Zenildo Aguiar Carvalho, requerendo: a) seja declarado rescindido o compromisso particular de compra e venda; b) seja o réu condenado ao pagamento de indenização às autoras, com a perda das parcelas pagas, pelo uso e fruição do imóvel; c) a reintegração na posse do imóvel; d) a condenação no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da ação e demais cominações legais.

O réu, em contestação de folhas 57/66, requer a improcedência da ação, a nomeação de perito para apuração das benfeitorias construídas no terreno e indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, caso seja rescindido o contrato, alegando que: a) adquiriu em 07/07/2001, através da empresa Tropical Imóveis, meio lote, sem benfeitorias, localizado na quadra 017, lote 452, parte "A", com área de 125m2, no loteamento denominado Cidade Aracy; b) ficou ajustado o preço de R\$ 8.400,00, com entrada de R\$ 600,00 e o saldo remanescente de R\$ 7.800,00, dividido em 65 parcelas no valor de R\$ 120,00 cada uma, reajustadas pelo IGPM e com vencimento da primeira parcela em 06/08/2001 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; c) que deixou de efetuar o pagamento das parcelas do financiamento do imóvel porque passou por dificuldades financeiras; d) que renegociou a dívida e foi feito um parcelamento de 39 parcelas no valor de R\$ 176,05 cada uma e, persistindo a sua situação precária em que se encontrava, em decorrência de desemprego, deixou novamente de efetuar o pagamento do débito; e) foi notificado em 2013 pela autora Ibirá Imóveis e tentou novamente renegociar a dívida, sem sucesso; f) realizou benfeitorias no imóvel, construção de uma modesta casa de moradia; g)


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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em maio de 2016 foi notificado pela autora Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda, para pagamento do débito no valor de R\$ 24.485,78; h) tem direito a ser indenizado pelas benfeitorias que realizou no imóvel; i) tem direito a devolução das parcelas pagas; j) o parágrafo décimo do contrato de compromisso de compra e venda tem o caráter leonino e, portanto, é abusivo; k) de acordo com a Súmula 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo é admitida a retenção de 20% para ressarcimento de perdas e danos e despesas administrativas e a devolução das parcelas deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva ao consumidor.

Réplica de folhas 95/100.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 434).

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita ao réu, ante o documento de folhas 68.

Sustentam as autoras que são integrantes de um mesmo grupo econômico e que trabalham em parceria na administração, compra e venda de imóveis. Alegam que: a) a co-autora Sacramentana é quem deveria figurar no contrato celebrado com o réu, e não a co-autora Itararé Imóveis; b) tal equívoco não invalidou o negócio jurídico; c) a legítima proprietária e possuidora do imóvel matriculado sob o nº 147.159 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos é a co-autora Sacramentana; d) no contrato de compromisso de compra e venda celebrado ficou estipulado que o réu assumiria o pagamento de 39 parcelas, tendo adimplido apenas 04 parcelas, encontrando-se inadimplentes desde o mês de dezembro de 2005; e) o valor do débito, atualizado até junho de 2016 é do importe de R\$ 24.967,59. Assim pugnam seja declarado rescindido o compromisso particular de compra e venda, a reintegração das autoras na posse do imóvel, a condenação do réu no pagamento de indenização, com a perda das parcelas pagas, pelo uso e fruição do bem e a condenação no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 20% sobre o valor da ação e demais cominações legais.

O contrato particular de compromisso de compra e venda de folhas 34/38 e



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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

as notificações extrajudiciais de folhas 41/45 e 47/49, comprovam o inadimplemento contratual.

O próprio réu em contestação admite a inadimplência (**confira folhas 58**) e notificado extrajudicialmente a fim de purgar a mora não o fez (**confira folhas 41/45 e 46/49**).

O inadimplemento do contratante, devidamente constituído em mora, acarreta a ruptura do contrato, permitindo o decreto de rescisão contratual, com a reintegração das autoras na posse do imóvel.

De rigor ainda, a condenação do réu no perdimento das quantias pagas a título de compensação pelo uso e fruição prolongados do imóvel.

Nesse sentido:

0005305-74.2011.8.26.0132 DIREITO CIVIL. COISAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CDHU. Rescisão Contratual e Reintegração de Posse. Inexistência de controvérsia acerca da situação de inadimplemento e de não destinação do imóvel para fins de moradia da formal promissária compradora e seus familiares. Sentença de procedência dos pedidos na origem, decretada a rescisão contratual, reintegrada a companhia autora na posse direta do imóvel, condenados os corréus ao perdimento das quantias pagas a título de compensação pelo uso e fruição prolongadas do imóvel. Recurso de Apelação apenas dos corréus, ocupantes do imóvel, vinculados por "contrato de gaveta", eis que revel a corré promissária formal. Cessão de direitos sobre o imóvel em favor de terceiros e inadimplemento que se revelam incontroversos. Contexto indicativo de "dupla infração" contratual. Ausência de notícia de regularização administrativa da ocupação levada a efeito pelos ora apelantes. Inexistência de violação ao direito social à moradia, o qual claramente deve se equilibrar com outros direitos constitucionais, tal qual se dá em relação ao princípio da isonomia. Prevalência da finalidade social da atividade desempenhada pela CDHU, a qual exige respeito à isonomia e atendimento de requisitos prévios para ocupação de imóveis ditos populares. Recurso de Apelação dos corréus ocupantes do imóvel não provido (Relator(a): Alexandre Bucci; Comarca: Catanduva; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 04/08/2015; Data de registro: 06/08/2015)

0059402-15.2010.8.26.0114 PROMESSA DE VENDA E COMPRA Imóvel CDHU Inadimplemento da compradora Falta de pagamento das prestações mensais Ação de rescisão, cumulada com reintegração de posse, proposta pela vendedora Sentença de procedência Apelo da ré Nulidade da sentença por cerceamento de defesa e pela não realização de audiência de conciliação Preliminar rejeitada


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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Descumprimento manifesto do contrato pela compradora Mora que se caracteriza pelo não pagamento das parcelas mensais Reintegração que é consequência imediata da rescisão Perda das parcelas pagas para compensação pelo tempo de fruição do imóvel Apelação desprovida, com observação (Relator(a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/03/2014; Data de registro: 02/04/2014)

0001021-50.2010.8.26.0005 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. 1- Confesso inadimplemento das compromissárias-compradoras. Rescisão mantida. Devolução das quantias pagas. Descabimento, à vista da longa fruição do bem, sem qualquer contraprestação por parte das rés. 2.- Pretensão de manutenção do compromisso, com a invocação do disposto no artigo 6º da Constituição Federal (direito à moradia). Impossibilidade. Ausência, no caso, de troca útil e justa, requisito essencial à preservação do contrato. Precedentes. 3.- Indenização por benfeitorias. Impossibilidade. Alegação genérica, sem comprovação. Ônus do qual não se desincumbiram as rés. Incidência do art. 333, II, do CPC. 4.- Usucapião do imóvel. Afastamento. Bem dominical. Propriedade da CDHU, empresa de economia mista. Impossibilidade de aquisição do domínio por usucapião. Incidência do disposto no ar. 183, par. 3º e art. 191, par. 1º, da Constituição Federal. Precedentes. SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. APELO IMPROVIDO (Relator(a): Donegá Morandini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/10/2013; Data de registro: 17/10/2013)

De outra banda, incabível a indenização por benfeitorias pleiteada pelo réu, tendo em vista este efetuou o pagamento de apenas 04 parcelas de um total de 39 pactuadas, uma vez que as benfeitorias devem compensar o longo período da utilização do terreno sem a devida contraprestação. Ademais, o réu não comprou a regularidade da construção.

Nesse sentido:

0010148-81.2012.8.26.0606 Rescisão contratual, cumulada com reintegração na posse e reconvenção para indenização por benfeitorias. Devido processo legal observado. Réu reconvinde que pagou apenas R\$ 307,90 a título de sinal do terreno, permanecendo no imóvel por oito anos sem nenhuma contraprestação pecuniária. Acesso realizada no período de inadimplência, em inobservância à boa-fé objetiva, além do que, a construção não foi aprovada perante os órgãos públicos competentes. Desfazimento do pactuado apto a sobressair. Indenização por benfeitorias não tem suporte, pois estas devem compensar o período da utilização do terreno por longo período sem a contraprestação correspondente. Equilíbrio que deve estar presente,



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 - CEP 13560-760

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

retornando as partes ao 'statu quo' primitivo. Apelo desprovido. (Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda; Comarca: Suzano; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 20/10/2016; Data de registro: 24/10/2016)

Por outro lado, indevida a inclusão dos honorários advocatícios no memorial de folhas 40, uma vez que compete ao juízo a fixação dos honorários sucumbenciais. Ademais, sua inclusão no memorial caracteriza cobrança em duplicidade, uma vez que os honorários serão fixados como sucumbência. De rigor, portanto a exclusão de sua cobrança.

Diante do exposto, acolho na maior parte o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do art. 487, I do Código de Processo Civil, para o fim de: a) declarar rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; b) reintegrar as autoras na posse e domínio do imóvel objeto desta ação, deferindo ao réu o prazo de 15 dias para desocupação voluntária; c) condenar o réu no perdimento das quantias pagas, bem como das benfeitorias realizadas, a título de compensação pelo uso e fruição prolongada do imóvel. Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Decorrido o prazo e não havendo desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de reintegração de posse.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 25 de outubro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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