

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1006982-09.2017.8.26.0037
Autora: Tab Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Ré: Maria Gomes Alves

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual com pedido de reintegração na posse ajuizada por Tab Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Maria Gomes Alves.

Alega a autora, em síntese, que: a) compromissou à venda dois lotes urbanos à ré; b) há inadimplência da compromissária compradora, que pagou apenas parte das prestações ajustadas; c) a demandada foi notificada e não purgou a mora; d) o esbulho possessório está configurado. Pede a concessão de liminar para ser reintegrada *initio litis* na posse dos lotes, julgando-se, ao final, procedentes os pedidos deduzidos no fecho da petição inicial.

Indeferida a liminar (fls. 56), a ré foi citada e apresentou contestação. Em preliminar de mérito, suscita a ocorrência da prescrição quinquenal, pontuando que não tem responsabilidade pelo lote 01, quadra 19. Quanto ao mérito propriamente dito, sustenta, em resumo, preencher os requisitos para declaração de domínio sobre o lote 49, quadra 18, e fazer jus à indenização pelas benfeitorias e à restituição dos valores pagos. Pede a improcedência da ação.

Houve réplica.

É o relatório.

Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A autora demonstrou que compromissou à venda os dois lotes discriminados no libelo à ré, de acordo com os contratos de fls. 36/40 e 127/130.

In casu, ela não pretende a cobrança das prestações atrasadas, e sim a rescisão dos contratos firmados, além da reintegração na posse dos lotes.

A prescrição, na espécie, é de 10 anos, nos termos do art. 205 do Código Civil, os quais não decorreram, à vista do quanto pactuado entre as partes, ressaltando-se que a ré ainda foi constituída em mora, antes do ajuizamento da ação.

A esse respeito, confirmam-se os seguintes julgados:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO EM RAZÃO DO RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO. INSURGÊNCIA DA APELANTE. PRESCRIÇÃO AFASTADA. INADIMPLÊNCIA DOS COMPRADORES QUE AUTORIZA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PERDA DAS PRESTAÇÕES PAGAS JUSTIFICADA. INADIMPLÊNCIA QUE PERDURA HÁ ANOS. No caso dos autos, a autora não pretende a cobrança das parcelas atrasadas, mas a rescisão do contrato em razão do inadimplemento dos compromissários compradores. Aplica-se, portanto, o prazo geral do artigo 205 do Código Civil, que é de 10 anos. E como a relação havida entre as partes é de trato sucessivo, o início do prazo prescricional dá-se após o vencimento da última parcela, de maneira que o direito de pedir a rescisão da avença não prescreveu. Diante da inadimplência injustificada dos réus, autorizada está a rescisão do contrato e a conseguinte reintegração da autora à posse do bem. Resolvido o contrato, devem as partes voltar ao estado anterior. Assim, se ao promitente vendedor é garantida a reintegração de posse do bem, é certo que aos compromissários compradores deve ser assegurada a devolução das parcelas pagas para que não haja enriquecimento ilícito das partes. A perda das prestações pagas está bem justificada, de modo que não há que se falar em devolução das parcelas pagas pelos réus. Os compradores estão inadimplentes há bastante tempo, sendo certo que a autora foi privada do uso do imóvel por mais de quinze anos. Sentença reformada para julgar


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

procedente o pedido." (TJ/SP, Apelação nº 0005326-81.2013.8.26.0002, Rel. Carlos Alberto Garbi, j. 25/08/2015 – sem destaques no original).

"Compromisso de compra e venda. Ação proposta pelas vendedoras pleiteando rescisão contratual, reintegração de posse e perdas e danos. (...) Sentença que extinguiu o processo reconhecendo a prescrição da pretensão à reparação civil [art. 206, § 3º, V, do CC/02]. Inocorrência de prescrição. Pretensão à rescisão contratual que se sujeita aos prazos prescricionais das ações pessoais [art. 177, do CC/16 e art. 205, do CC/02]. (...) Não provimento." (TJ/SP, Apelação nº 9.104.255-75.2008.8.26.0000, Rel. Ênio Zuliani, j. 03/09/2009).

"Resolução contratual. Pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundado no inadimplemento do preço. Afastamento da preliminar de prescrição. Pretensão de resolução contratual sujeita ao prazo geral das ações pessoais. Aplicação do art. 2.028 do CC/02. Prescrição integralmente regida pelo novo Código Civil. Inexistência de decurso do prazo de 10 (dez) anos a partir da entrada em vigor do atual Código. (...) Recurso provido em parte." (TJ/SP, Apelação nº 9.185.919-02.2006.8.26.0000, Rel. Francisco Loureiro, j. 05/03/2009).

Rejeita-se, pois, a prescrição arguida.

O direito ao usucapião não pode ser reconhecido.

Isso porque a contestante tinha ciência de que sua posse era precária, jungida ao cumprimento dos contratos celebrados com a autora.

Noutros termos, a posse não foi exercida com "animus domini", a possibilitar o usucapião.

Benedito Silvério Ribeiro, em sua obra Tratado de Usucapião, ensina que "O conhecimento do domínio alheio faz com que a posse seja exercida sem "animus domini". Enfim, não têm posse "ad usucapionem", por faltar o "animus domini", aquelas pessoas jungidas por um contrato e ainda quando tenham ciência do exercício da posse para terceiro" (Vol. 1, pág. 712).

A propósito, já se decidiu:

"NULIDADE - Cerceamento de defesa - Não caracterização - Julgamento antecipado da lide - Presentes os requisitos do art. 458 do CPC


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

- Possibilidade do juiz dispensar a produção de outras provas - Princípio do livre convencimento motivado - Aplicação do art. 330, I do CPC - PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão - Notificação constituindo o compromissário comprador em mora - Inadimplência confessa deste - Rescisão por culpa do devedor - Usucapião como matéria de defesa - Impossibilidade - Ausência dos requisitos básicos para seu reconhecimento - Inaplicabilidade da Medida Provisória 2.220/2001 - Possibilidade de compensar do montante pago a ocupação do imóvel a título de locativo bem como aos tributos incidentes e devidos até a data da efetiva desocupação a evitar o enriquecimento sem causa do devedor - Sentença confirmada - Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - RECURSO NÃO PROVIDO." (TJ/SP, Apel. nº 0214950-06.2009.8.26.0005, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Elcio Trujillo, j. em 11 de fevereiro de 2014).

Mercê da inadimplência da ré, é de rigor a rescisão dos contratos entabulados entre as partes, com a consequente reintegração da autora na posse dos lotes.

Nenhum valor deve ser restituído à demandada, no caso concreto, ficando compensados os valores pagos com a fruição do imóvel durante o extenso período de mora contratual, quase 10 anos, sem contar o período posterior ao ajuizamento da ação.

À ré fica assegurado o direito à indenização pelas benfeitorias e acessões, com apuração do seu respectivo valor em liquidação por arbitramento.

Apurado o valor das benfeitorias e acessões, de tal montante deverá ser deduzido aquele referente à taxa de ocupação mensal dos lotes/imóveis, aqui arbitrada em 0,5% sobre o valor atualizado dos ajustes firmados, desde a notificação até a efetiva desocupação, acrescida de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado.

Ante o exposto, julgo procedente a ação para (1) decretar a rescisão dos contratos celebrados entre as partes e (2) reintegrar a autora na posse dos lotes, garantindo-se à ré o direito à indenização pelas benfeitorias e acessões, a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

ser apurada em liquidação por arbitramento, com dedução do valor da taxa de ocupação mensal, nos termos expressos no corpo da sentença. Oportunamente, expeça-se mandado de reintegração na posse. Condeno a ré, a quem defiro nesta oportunidade os benefícios da justiça gratuita, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 11 de setembro de 2018.