


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br
SENTENÇA

Processo nº: **0013407-73.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Jzk Construções Ltda**
 Requerido: **Aparecido Falaci**

JZK CONSTRUÇÕES LTDA. pediu a condenação de **APARECIDO FALACI** ao pagamento da importância de R\$ 255.004,67, relativamente a aluguéis devidos pelo período de tempo decorrido entre 26 de abril de 1999 e 26 de junho de 2013, ou então que tal valor seja compensado em dívida perante ele, objeto de outro processo judicial. Alegou, para tanto, que contratou a venda para ele de um apartamento no Edifício Residencial Condomínio Bela Vista, nesta cidade, contrato que foi rescindido por iniciativa do comprador, que no entanto ainda retém a posse da unidade imobiliário, enriquecendo-se ilicitamente, quando é certo que a regra constante do artigo 22, parágrafo primeiro, do respectivo instrumento, prevê o pagamento de um valor correspondente a 2% do preço global do contrato, por mês de ocupação.

Citado, o réu contestou o pedido, arguindo prevenção do D. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível local, inépcia da petição inicial, prescrição da ação e inexistência do direito invocado pela autora.

Em réplica, a autora insistiu nos termos do pedido inicial.

O réu deduziu reconvenção, pedindo a condenação da autora-reconvinda ao pagamento dos débitos de IPTU e condomínios que suportou, bem como indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel.

Manifestou-se a respeito a autora-reconvinda.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inocorre conexão entre este processo e aquele outro, em curso perante a E. 4ª Vara Cível local, pois processo findo não gera prevenção nem tem força atrativa. Não há risco algum de julgamentos conflitantes, porque uma das demandas já está julgada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A petição inicial é peça processualmente apta, pois contém a causa de pedir, qual seja, a relação jurídica contratual ensejadora, em tese, de uma obrigação pecuniária do réu perante a autora, e também pedido, exatamente a condenação ao pagamento da quantia indicada como sendo o crédito.

No entanto, o problema é outro, embora decorrente da mesma argumentação desenvolvida a esse título.

Com efeito, a autora se diz credora do réu por incidência de uma cláusula contratual que, para a hipótese de rescisão do contrato, estando a unidade condominial já concluída e ocupada, obriga o adquirente a ressarcir certas verbas e também a pagar *o valor correspondente a 2% do preço global deste contrato (fração ideal + unidade construída) por mês de ocupação do imóvel, calculado e devido dia a dia.*

Sucede que essa mesma pretensão foi deduzida anteriormente, em reconvenção, sem êxito. De fato, demandada em ação de anulação do negócio jurídico, a promitente vendedora e incorporadora deduziu pretensão à condenação do adquirente ao pagamento dessa mesma verba, pela ocupação do imóvel (v. fls. 224, quinto parágrafo), que se tornou ilógica, na medida em que o contrato foi declarado nulo (v. fls. 236).

Note-se o que esclareceu o MM. Juiz sentenciante naquela oportunidade:

... a nulidade, como acima exposto, fez com que as partes retornassem à situação imediatamente anterior à formalização do ajuste.

Logo, não há como se valer, por falta de fomento jurídico, de cláusula integrante de ajuste tido por nulo.

A rejeição da reconvenção não impede que a reconvinte postule em outra ação, indenização pela ocupação da unidade pelos reconvindos, quiçá por período posterior à prolação desta.

*Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente a ação principal.***

Em consequência, declaro nulo o instrumento particular de promessa de compra e venda ... (fls. 235/236).

Não houve recurso quanto ao desfecho da reconvenção e persistiu a declaração de nulidade do negócio jurídico.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Seria dispensável qualquer acréscimo. Em todo caso, pode-se dizer e explicar que o contrato foi declarado nulo, razão pela qual a incorporadora *não pode se valer ... de cláusula integrante de ajuste tido por nulo*. A cláusula vigésima-segunda não obriga o réu, porque o contrato é nulo e as partes retornam *à situação imediatamente anterior*.

O MM. Juiz sentenciante ressaltou a hipótese de a incorporadora postular indenização pelo fato da ocupação da unidade pelo adquirente. Mas o fundamento jurídico aí é outro. O fundamento jurídico seria, então, o enriquecimento indevido, pela utilização do imóvel sem uma contraprestação, gerando a possibilidade de fixação de uma renda mensal, pela ocupação indevida, pois o possuidor está se beneficiando da utilização do imóvel alheio. Não é esse, no entanto, o objeto da presente demanda, em que se pediu rigorosamente a condenação ao pagamento da verba remuneratória-indenizatória prevista no contrato e por todo o tempo pretérito (v. fls. 5), o que torna inaproveitável o processo.

Nem é possível estabelecer comparação com outro processo, mencionado na petição inicial, em que a autora teria obtido direito semelhante. Pelo que se depreende da narrativa (fls. 3, penúltimo parágrafo, e 4), a situação jurídica é diversa, pois o pedido e a condenação não foram ao pagamento de verba prevista em contrato nulo, mas ao pagamento de *verba mensal* (desde certa data até a efetiva desocupação do imóvel) *correspondente a seu justo preço locativo* (fls. 4).

A solução aqui aplicável pode ser a extinção do processo, sem resolução do mérito, por carência de ação, na modalidade de falta de interesse processual, já que a pretensão se ampara em contrato nulo e colide com decisão judicial que a repeliu anteriormente. Também pode ser de rejeição pelo mérito, pois sendo nulo o contrato, falta razão à pretensão condenatória amparada em cláusula atingida pela nulidade do pacto. Adota-se a segunda hipótese, no entendimento de que inexistente a obrigação do réu, de pagar o valor estabelecido na indigitada cláusula contratual.

A reconvenção é improcedente em parte e inepta em outra parte.

Confessadamente o réu-reconvinte ocupa o imóvel desde 26 de abril de 1999 (v. fls. 282), sem qualquer contraprestação. É absolutamente injurídico pretender impor à reconvinda, titular do domínio, o pagamento dos tributos municipais e das contribuições condominiais.

O réu-reconvinte bem se beneficiando da utilização gratuita do imóvel e ainda pretende transferir para a reconvinda o ônus de pagar IPTU e condomínio?! É abusivo tal pedido.

O IPTU incide sobre a propriedade imobiliária, mas onera também o possuidor. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título, segundo dispõe o artigo 34 do Código Tributário Nacional.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É dever do condômino, segundo estabelece o artigo 1.336 do Código Civil, contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais. *Embora use o “caput” do art. 1.336 o termo “condômino”, os deveres, em especial os negativos ou de abstenção, alcançam todos os ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, inclusive possuidores diretos Em relação ao inciso I, incumbe o pagamento das despesas condominiais não somente ao titular do domínio pleno da unidade como também ao compromissário comprador imitado na posse ...* (Francisco Eduardo Loureiro, Código Civil Comentado, Coord. Ministro Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, página 1.314).

O réu-reconvinte foi imitado na posse na qualidade de compromissário comprador e lá permanece ocupando o imóvel, a despeito da nulidade do contrato. Enquanto nele permanecer, deve pagar as quotas condominiais, pois decorrem da utilização do prédio. Imagine-se a injuridicidade, o absurdo até, de atribuir-se à autora-reconvinda a obrigação de pagar pelo consumo de água e energia elétrica da unidade (áreas comuns) e por vários outros encargos típicos, como portaria e administração!

Tais dívidas são do próprio reconvinte, possuidor direto, inaplicável concretamente a sub-rogação pretendida.

Já o pedido de indenização por benfeitorias é inepto, pois não houve descrição de obras e melhoramentos acaso realizados.

A solução do processo, com rejeição de ambas as lides, da ação inicial e da reconvenção, conduz à partilha dos encargos processuais.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** apresentado por **JZK CONSTRUÇÕES LTDA.** contra **APARECIDO FALACI**. Mas ressalvo a hipótese de deduzir pretensão ao pagamento de verba mensal correspondente ao justo preço locativo do imóvel, enquanto persistir a ocupação.

Igualmente, **rejeito o pedido** apresentado por **APARECIDO FALACI**, na reconvenção, relativamente à condenação de **JZK CONSTRUÇÕES LTDA.** ao reembolso dos pagamentos de IPTU e contribuições condominiais e julgo inepta a petição no tocante à indenização por benfeitorias acaso introduzidas no imóvel.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos. A autora responderá pelas custas e despesas processuais da ação que propôs e o réu em relação à reconvenção, conquanto este se beneficie da regra constante do artigo 12 da Lei 1.060/50, pois defiro o benefício da Justiça Gratuita.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de dezembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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