



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

SENTENÇA

Processo nº: **1013146-52.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Itarare Imóveis Ltda e outro**
 Requerido: **Valci Vasco de Camargo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de ação rescisória c.c. reintegração de posse e indenização ajuizada por **Itarare Imóveis Ltda e Sacramentana Negócios imobiliários Ltda.**, em face de **Valci Vasco de Camargo, Evangelina Pereira de Almeida Camargo**, devidamente qualificados. A autora Sacramentana Imóveis, aduz, em síntese que é a legítima possuidora do lote 4696, quadra nº 129, do loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 68.263. Sustenta que firmou com os réus instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel em questão, mediante o pagamento de prestações parte dos réus. Salienta que os réus encontram-se inadimplentes quanto às prestações desde 15/01/2015 e débitos de IPTU. Pleiteiam: a) a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre a autora Sacramentana e os réus; b) a condenação dos réus ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel e pela impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas e das benfeitorias existentes; c) a condenação dos réus ao pagamento de eventuais débitos de IPTU não quitados; d) a reintegração de posse.



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

Juntaram documentos (fls. 25/46).

Regularmente citados (fls. 53 e 55), os réus não ofereceram defesa (certidão de fls. 56).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Procedem os pedidos feitos pelas autoras de rescisão contratual, reintegração na posse, a condenação dos réus ao pagamento de indenização correspondente ao período em que os demandados ocuparam o imóvel sem quitarem as parcelas devidas, com a perda das parcelas pagas e benfeitorias realizadas e a condenação dos réus ao pagamento das parcelas de IPTU em atraso.

A ausência de contestação induz revelia, a qual permite o julgamento antecipado da lide (art. 355, II do NCPC) e empresta às alegações contidas na inicial presunção de veracidade (cf. art. 344 do NCPC).

Ademais, foram notificados extrajudicialmente (cf. fls. 43/46), deixando de efetuar o devido pagamento, o que ensejou o pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, compensação de valores das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, com a habitação do imóvel e ressarcimento de valores pelo uso deste.

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a legítima proprietária do imóvel em questão (fls. 26). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

Os promitentes compradores infringiram as cláusulas do contrato, sendo a principal delas relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço.



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

O art. 560 do NCPC, reza que o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

O esbulho, no caso dos autos, decorre da inadimplência por parte dos réus, já que a posse legítima se justificaria somente com o cumprimento de suas obrigações para com a promitente vendedora, o que não ocorreu.

Considerando que os réus, devidamente citados, não contestaram o pedido, de rigor presumir-se que eles detém a posse precária e clandestina, razão pela qual deve a autora ser reintegrada na posse.

Assim, de rigor a procedência do pedido quanto à reintegração de posse e rescisão contratual.

Há informes de que está inadimplente desde 15/01/2015, com 38 prestações de atraso.

Não é admissível tolerar o enriquecimento indevido dos mutuários inadimplentes que, de forma graciosa, passam a usar o imóvel e não oferecem a contraprestação pecuniária devida.

Considerando que são 38 parcelas de inadimplência, estando os réus até hoje a residir no imóvel, entendo deva ser fixado um valor razoável a título de aluguel mensal, que não seja excessivo, considerando o tempo de abrangência, mas que não deixe sem pagamento a moradia do imóvel.

Diante disto, entendo razoável a fixação de aluguel mensal de 02% do valor do imóvel – valor este a ser apurado em liquidação de sentença, desde fevereiro de 2015, mês seguinte ao início da inadimplência, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria-Geral de Justiça e a perda das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, durante todo o período em que habitaram o imóvel e não pagaram as



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

prestações.

No que diz respeito aos débitos relativos ao IPTU, é sabido que tratar-se de obrigação tributária que acompanha o imóvel, é uma obrigação que segue a coisa "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem os réus a obrigação de quitá-lo.

De rigor, a procedência do pedido quanto ao pagamento das parcelas de IPTU em atraso.

No que diz respeito às benfeitorias, comprovada sua existência em execução de sentença, são devidas.

Em face do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato, firmado entre Irararé Imóveis Ltda., Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda. e Valci Vasco de Camargo e Evangelina Pereira de Almeida Camargo, por infração contratual, reintegrando a autora Sacramentana Negócios Imobiliários na posse do imóvel com a perda das prestações adimplidas a título de locativo mensal, uma vez que os mutuários usufruíram a posse justa e lícita do período em que pagaram as prestações. No mais, condeno **solidariamente** os réus ao pagamento de 0,2% do valor do imóvel – valor este a ser apurado em liquidação de sentença, desde fevereiro de 2015, mês seguinte ao da inadimplência, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria Geral de Justiça.

Condeno ainda os réus, solidariamente, em razão da sucumbência, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atribuído à causa.

Após o trânsito, expeça-se mandado de reintegração de posse, devendo o réu deixar o imóvel em 15 dias, sob pena de remoção coercitiva.



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

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2018.