



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010748-35.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Cicero Alves Pereira**
 Requerido: **Waldemir Araujo da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Cícero Alves Pereira ajuizou ação de reintegração de posse com pedido de rescisão de contrato e indenização por perdas e danos contra **Waldemir Araújo da Silva** e **Luiza Aparecida da Silva** alegando, em síntese, ter celebrado com os réus, de forma verbal, contrato de venda e compra do imóvel situado na Rua Orestes Mastrofrancisco, nº 199-A, bairro Cidade Aracy I, cujo instrumento escrito deixou de ser formalizado por recusa dos réus, que apesar disso ingressaram na posse do imóvel em 16/04/2017. O preço acertado foi de R\$ 120.000,00, e entre os meses de maio a novembro de 2017 seria pago, adicionalmente, um aluguel no valor de R\$ 700,00. Os réus entregaram, como sinal, o veículo Ford/Fiesta, placas AVZ 5925 pelo valor de R\$ 20.000,00, além de terem entregue dois cheques, posteriormente sustados. Os réus não pagaram o aluguel convencionado de R\$ 700,00, efetuando pagamentos de R\$ 250,00 e desistiram de concluir a avença, mas mesmo assim se recusam a desocupar o imóvel. Discorreu sobre a necessidade de perda do sinal pago e pediu a reintegração de posse, com a consequente resolução do contrato, além das perdas e danos devidas pelo período de ocupação. Juntou documentos.

A liminar foi indeferida.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Disseram que, antes de se mudarem para São Carlos/SP, residiam na cidade de Campina da Lagoa/PR e tomaram conhecimento, por meio de terceira pessoa, de que o imóvel objeto desta lide estava à venda. Chegaram à pessoa do autor, o qual declarou que referido imóvel apenas estava


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

registrado em seu nome, mas pertencia a seu sobrinho, Antonio da Invenção Filho, com quem os réus acertaram a compra, pactuando o preço em R\$ 120.000,00. Entregaram o veículo Fiesta pelo valor de R\$ 20.000,00 e mais dois cheques no valor de R\$ 5.625,00. O restante (R\$ 88.750,00) seria pago apenas quando os réus vendessem o imóvel que lhes pertencia na cidade de Campina da Lagoa/PR. Neste período, pagariam aluguel de R\$ 250,00 ao vendedor. Após terem combinado o preço que seria pago e o respectivo prazo, o sobrinho do autor desejou receber em um período menor de tempo, o que não foi aceito pelos réus, motivo pelo qual o contrato não foi formalizado, eis que queriam a devolução do veículo entregue como parte do pagamento. Não agiram com culpa pela não celebração do negócio e por isso não podem perder o valor entregue como início do pagamento. Não possuem mais interesse na concretização da venda e compra e por isso apresentaram reconvenção, a fim de que o autor/reconvindo seja condenado à devolução dos R\$ 20.000,00 materializados pela entrega do veículo Fiesta no início das tratativas. Juntaram documentos.

O autor apresentou réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

De início, sublinhe-se o cabimento da reconvenção manejada pelos réus, porque a despeito da natureza dúplice da ação possessória (CPC, art. 556), verifica-se que a pretensão deduzida pelos réus não guarda relação com a proteção deste estado de fato, mas sim diz respeito ao plano de eficácia do negócio jurídico, em especial os efeitos decorrentes da rescisão.

No mérito, o pedido procede em parte.

Com efeito, é incontroverso que as partes celebraram contrato de venda e compra do imóvel descrito na petição inicial. Este bem está registrado em nome do autor (fls. 14/15) e, embora os réus afirmem que a negociação foi realizada com o sobrinho do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

primeiro (o qual seria um proprietário de fato), constata-se que esta circunstância fica em segundo plano em razão da pretensão dos réus de também rescindir a avença. Logo, desnecessário aprofundar esta questão porque o vínculo jurídico não subsistirá de uma forma ou de outra, sendo certo também que não é preciso discutir qual das partes foi responsável pelo inadimplemento.

Diz-se isso porque o interesse na investigação da culpa pela não concretização do contrato cede espaço diante da aquiescência dos réus com a extinção desse vínculo. E, mais, a entrega do veículo pelos réus no início das tratativas se caracteriza como princípio de pagamento, e não como arras, como pretende o autor da demanda. Logo, seja pela aquiescência com a rescisão, seja pela impossibilidade de caracterização das arras, é prescindível descobrir, a fundo, qual das partes deu ensejo ao inadimplemento.

Como inexistente pactuação expressa sobre a natureza das arras (se confirmatórias ou penitenciais), uma vez que o contrato foi celebrado de forma verbal, o valor entregue pelos réus no início desta relação constitui início de pagamento do preço e, com a rescisão do contrato e consequente reposição das partes ao *status quo ante*, o autor deve restituir este valor aos réus, sob pena de enriquecimento sem causa.

Neste sentido: *APELAÇÕES – Preliminar de intempestividade do recurso adesivo do autor, ante a devolução do prazo para o réu recorrer – Descabimento – Interesse de agir para a interposição do recurso adesivo que só surge com a interposição da apelação, dada sua natureza subsidiária – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA – Contrato verbal – Bem móvel – Negócio que não se concretizou – Pretensão do comprador à devolução da quantia paga a título de entrada – Manifesto interesse das partes em extinguir a avença – Retorno das partes ao estado anterior ao negócio – Necessidade de devolução do valor recebido como princípio de pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa do vendedor – Culpa do comprador não demonstrada pelo réu – Ausente prova da estipulação de perda da entrada para o caso de arrependimento, não há como considerar que o valor entregue tinha natureza de arras penitenciais – Necessidade de previsão expressa – Regra geral de que a garantia da efetivação do negócio constitui arras confirmatórias – Diante do desfazimento do negócio,*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*impositiva a restituição das arras confirmatórias, sob pena de obtenção de vantagem exagerada pelo alienante – DANO MORAL – Não configuração – Frustração experimentada que não ultrapassa o mero aborrecimento – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Não configuração – Utilização de recurso previsto em lei que não caracteriza, por si só, litigância de má-fé – Interposição de apelação que não se enquadra nas hipóteses previstas no art. 80 do CPC – Mero direito de recorrer – Ausente intuito protelatório – ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA – Manutenção – Negado provimento aos recursos. (TJSP; Apelação 4006612-26.2013.8.26.0002; Rel. Des. **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; j. 09/03/2017).*

*Civil. Compra e venda de veículo. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição da quantia paga. Sentença de procedência. Pretensão à reforma. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Como destinatário da prova, pode o magistrado indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõe o artigo 370, parágrafo único, do CPC/2015. Decadência, nos termos disposto no artigo 445 do Código Civil. Inocorrência. Relação de consumo que não está fundada em vício redibitório. Inexistência de estipulação de arras entre as partes. Ré que não impugnou especificamente os fundamentos da sentença em relação a esse aspecto. Contrato verbal. Valor pago pelos autores correspondente a antecipação de pagamento que integrava o valor do bem, de modo que a quantia adiantada deve ser devolvida, sob pena de haver enriquecimento sem causa. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação 1012702-78.2016.8.26.0008; Rel. Des. **Mourão Neto**; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; j. 22/05/2018).*

A natureza precária da posse dos réus emerge da intenção de rescisão do contrato. Não se justifica que, pretendendo extinguir o título que lhes dava direito à posse do imóvel, nele permaneçam. Neste aspecto, a reintegração do autor na posse é medida que se impõe.

Pela efetiva utilização da coisa, devem os réus indenizar o autor na forma de aluguel mensal. Apesar de o autor afirmar que as partes acordaram que o aluguel seria devido no valor de R\$ 700,00 mensais, ele aceitou receber, durante cinco meses, R\$ 250,00



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(recibos de fls. 83/84). Este valor é razoável para se indenizar o proprietário na medida em que é compatível com o valor do negócio (R\$ 120.000,00 conforme informado pelas partes).

O julgamento da causa é proferido de forma antecipada, a fim de se abreviar a entrega da prestação jurisdicional e porque é desnecessária a dilação probatória. Ambas as partes desejam a rescisão do contrato, não se justificando a posse dos réus. A entrega do veículo, em razão da natureza verbal do contrato, constitui princípio de pagamento, e por isso será imposta ao autor a obrigação de restituir o valor em espécie equivalente a este bem (R\$ 20.000,00).

Por isso, o pedido do autor para apuração de eventuais danos provocados no imóvel será acolhido, mas dependerá de dilação probatória na fase de cumprimento da sentença. Advirta-se, desde logo, a fim de se evitar o ajuizamento indevido do procedimento de liquidação, que o autor apenas terá direito à indenização a este título caso fique comprovado algum dano anormal ao uso da propriedade. Desgastes naturais e inerentes ao exercício da posse ficam abrangidos no valor do aluguel mensal já atribuído em benefício do autor.

A reconvenção é procedente, porquanto o autor resistiu ao pedido de restituição do sinal pago, embora ele integre o pagamento do imóvel. Como já explicado, o efeito da rescisão é a recolocação das partes ao estado anterior, de modo que o autor retomará a posse do imóvel e deverá restituir aos réus estes R\$ 20.000,00 por eles pagos no início da relação.

Por óbvio, na fase de cumprimento da sentença, poder-se-á promover a compensação dos valores devidos pelos réus (alugueres mensais) com aquele devido pelo autor (R\$ 20.000,00).

Ante o exposto:

I – julgo procedente em parte o pedido, para: a) declarar a rescisão do contrato de venda e compra celebrado entre as partes; b) determinar a reintegração do autor na posse do imóvel mencionado na petição inicial; c) condenar os réus a pagar ao autor aluguel mensal, no valor de R\$ 250,00 a contar da data da imissão na posse até a efetiva desocupação, com acréscimo de atualização monetária, pelos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo e juros de mora, de 1% ao mês, ambos a contar de cada vencimento, aqui considerado o dia 10 de cada mês; d) condenar os réus a indenizar o autor por eventuais danos provocados no imóvel, desde que sejam anormais e incompatíveis com o exercício natural da posse, o que será apurado em liquidação, com a observação contida na fundamentação desta sentença; diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de dois terços para os réus e um terço para o autor, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil; considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado do autor, arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00, e condeno o autor a pagar ao advogado dos réus honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 500,00, observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida;

II – julgo procedente a reconvenção, para condenar o autor-reconvindo a restituir aos réus-reconvintes o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pagos no início da relação contratual, com acréscimo de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data da entrega do veículo (12/05/2017 – fl. 82) e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da intimação do autor para responder à reconvenção (fl. 88); condeno o autor-reconvindo ao pagamento das despesas processuais relativas à reconvenção, além de honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Defiro aos réus o benefício da gratuidade de justiça. **Anote-se.**

Fixo o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da intimação desta sentença, para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desocupação voluntária do imóvel pelos réus, sob pena de expedição do mandado de reintegração de posse.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2018.

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