



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: **1005610-24.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Jose Inacio da Silva**

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

As autoras Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e Ibiara Imóveis Ltda propuseram a presente ação contra o réu José Inácio da Silva, requerendo a rescisão do compromisso particular de compra e venda celebrado com este, reintegrando-as na posse do imóvel, por falta de pagamento das parcelas, assim como o pagamento do imposto incidente sobre o imóvel, bem como a condenação do réu ao pagamento de indenização aos autores, com a perda das parcelas pagas, pelo uso e fruição do imóvel.

O réu foi citado pessoalmente às folhas 38, não oferecendo resposta (folhas 40), tornando-se revel.

Após nova manifestação das autoras às folhas 43, vieram-me os autos conclusos.

Relatei. Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil.

Embora citado regularmente, o réu não ofereceu resistência, reputando-se verdadeiros os fatos afirmados pelas autoras, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil.

1005610-24.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

Sustentam os autores que celebraram com o réu um contrato de compromisso de compra e venda, no qual este assumiu o pagamento de 50 parcelas, tendo adimplido apenas 13 parcelas, encontrando-se inadimplente desde o mês de outubro de 2007, bem como dos encargos relativos ao IPTU dos anos de 2014, 2015 e 2016. Assim pugnam seja declarado rescindido o compromisso particular de compra e venda, a reintegração das autoras na posse do imóvel, e a condenação do réu no pagamento de indenização pelo uso e fruição do bem, bem como no pagamento de imposto sobre o imóvel.

O contrato de folhas 24, o documento de folhas 27 e a notificação extrajudicial de folhas 31, comprovam o inadimplemento contratual.

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.

Deve o réu ainda suportar as despesas de IPTU concernentes ao período em que esteve no imóvel porque são atribuídas ao possuidor direto. De rigor, portanto, a condenação no pagamento do IPTU dos anos de 2014, 2015 e 2016.

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 compromissária 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 compromissária formal. Cessão de direitos sobre o imóvel em favor de terceiros e inadimplemento que se revelam incontroversos.



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

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 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)

Diante do exposto, acolho 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



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

imóvel objeto desta ação, deferindo ao réu o prazo de 15 dias para desocupação voluntária; c) condenar o réu no perdimento das quantias pagas a título de compensação pelo uso e fruição prolongadas do imóvel; d) condenar o réu no pagamento dos impostos sobre o imóvel até a data da efetiva desocupação. 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. 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.

São Carlos, 14 de junho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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