

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1008722-98.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Luciene Valentim de Lira**

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E IBIARA IMÓVEIS LTDA ajuizaram ação contra **LUCIENE VALENTIM DE LIRA**, pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra, a reintegração na posse do imóvel e a condenação da ré ao pagamento da dívida tributária existente e de indenização pela ocupação do bem. Alegaram, para tanto, que prometeram vender à ré o imóvel situado no lote 2878-B, quadra 82, do Loteamento Cidade Aracy, contudo esta deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo a ilegitimidade da autora Ibiara Imóveis Ltda. e pugnando pelo reconhecimento da decadência do direito das autoras ou da prescrição da pretensão exercida. Além disso, alegou a aquisição do imóvel por efeito de usucapião, a nulidade do aditamento a proposta de compra, a inexistência de débito tributário incidente sobre o bem e a impossibilidade de ser condenada pela ocupação do imóvel.

Houve réplica.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não se compreende nem se justifica a intromissão de Ibiara Imóveis na causa, pois o contrato cuja resolução se pede vinculou Sacramentana S. C. Ltda. (fls. 30), a titular do domínio do imóvel prometido à venda.

O compromisso de compra e venda foi firmado em 11 de outubro de 2006, prometendo a ré o pagamento do preço em oitenta e quatro parcelas, a primeira em 15 de novembro do mesmo ano. Portanto, a quitação ocorreria em 15 de outubro de 2013.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Em 12 de setembro de 2007 houve aditamento contratual, faltando então oitenta prestações a pagar, a partir de 15 de outubro do mesmo ano (fls. 30). O vencimento do contrato ficou então postergado para 15 de maio de 2014.

A alegação de nulidade do aditamento deveria ser demandada por ação própria ou mediante reconvenção, não deduzida. De todo modo, pouco ou nada altera no panorama fático e jurídico. Com efeito, havia uma promessa de pagamento do preço em parcelas e não houve quitação.

Faltando o pagamento do preço, assiste à promitente vendedora o direito de retomar o imóvel, por efeito da resolução do contrato.

O direito de cobrança das prestações não prescreveu, pois a dívida contratual venceria apenas em 15 de maio de 2014, não ocorrendo o decurso do prazo de cinco anos, de prescrição da pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular (Código Civil, artigo 206, § 5º, inciso I).

Muito menos houve prescrição da ação de resolução do contrato ou decadência do direito de propriedade, pois não se estabeleceu direito de propriedade em favor de outrem.

Afigura-se mesmo absolutamente contraditório a compromissária compradora arguir prescrição como matéria de defesa, quando deixou de pagar o preço prometido. Afinal, **a posse que exerce é precária, pois a exerce ainda em nome da promitente vendedora.**

Ainda assim, refiro precedentes jurisprudenciais afastando a tese de prescrição.

“AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Pedido de rescisão do contrato e restituição da coisa. Sentença reconheceu a exceção de usucapião. Reiteração de agravo retido. Prescrição da pretensão de rescisão contratual não verificada. Prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil de 2002 é que deve ser observado no caso em exame, e não aquele do artigo 206, § 5º do mesmo diploma. Tal prazo se inicia com a vigência do novo Código Civil” (6ª Câmara de Direito Privado Relator Apelação Cível nº 0004976-42.2009.8.26.0129 Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci - j. em 29/04/2014).

“Resolução contratual. Pedido de resolução de contrato de compra e venda

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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” (6ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível nº 9185919-02.2006.8.26.0000 - Relator Desembargador Francisco Loureiro - j. em 05/03/2009).

Não há posse *ad usucapionem*, pois faltam os requisitos exigidos pelos artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil, o primeiro deles o *ânimo de dono* (*animus domini* ou *animus rem sibi habendi*).

Requer-se, de um lado, atitude ativa do possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo.

Exigem os aludidos dispositivos, com efeito, que o usucapiente possua o imóvel "como seu". Não tem ânimo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la (Carlos Roberto Gonçalves, "Direito Civil Brasileiro", Ed. Saraiva, Vol. V, 2008, pág. 256).

Inviável por isso a tese de usucapião, arguida em defesa, pois a contestante sabia e sabe que possui o imóvel em nome da promitente vendedora, até quitação do preço, portanto sem a intenção de dona, mas **com a intenção de adquirir a propriedade ao final do contrato.**

Ainda, no escólio de Benedito Silvério Ribeiro (Tratado de Usucapião, Ed. Saraiva, 1992, Vol. 1, págs. 271/272), *a posse direta assim exercida não conduz a que o promitente possua "cum animo domini", o que mesmo impediria usucapião extraordinária, constituindo posse subordinada, restando para quem entrega a coisa ao terceiro para lhe conferir direitos dessa natureza posse autônoma.* (Orlando Gomes aponta o promitente comprador como possuidor direto).

Segundo a melhor doutrina, quem tem apenas a posse direta não possui a coisa como sua, faltando assim o requisito do "animus domini", para o efeito de usucapião, ficando afastados os que exercem temporariamente a posse direta, por força de obrigação, ou direito.

Assim, sendo o promitente comprador possuidor direto, sua posse está subordinada à posse indireta do promitente vendedor, não possuindo o imóvel tal como se fosse proprietário (posse própria), mas sim em decorrência de um contrato celebrado com

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

o proprietário, que tem sobre a coisa a posse indireta, esta sim posse própria (continua a possuir a coisa como sua).

Não há, enfim, obstáculo algum à recuperação da posse pela promitente vendedora, consequência que é do desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda, sem qualquer enfrentamento constitucional, pois a função da propriedade não garante ao comprador inadimplente perpetuar-se na posse.

Inapropriada, também, a tese em torno de modo menos gravoso para a execução, pois de execução não se cuida, mas de recuperação da posse do imóvel.

O pagamento dos tributos municipais é consequência não apenas da propriedade do imóvel, pela autora, mas também – e principalmente, no caso – da posse direta exercida pela contestante. Logo, sem propósito pretender o reembolso dos valores pagos a tal título. Ao invés, deve pagá-los, enquanto mantiver a posse direta.

A autora não refuta o fato da valorização do imóvel, mediante benfeitorias e acessões introduzidas pela ré, do que decorre o direito de indenização e também de retenção, a teor do artigo 1.219 do Código Civil.

A ré é possuidora de boa-fé, pois sua posse decorre de contrato firmado com a autora, característica preservada até ser constituída em mora (fls. 38).

É oportuno lembrar com Arnaldo Rizzardo, que, *considerado um possuidor o promitente comprador, não há como negar-lhe o direito à indenização. Não procedeu de má-fé ao construir o prédio. Quando prometeu comprar o imóvel, naturalmente presumiu-se que ele pretendia pagar e saldar as prestações na integralidade. A superveniência de um motivo de força maior, como impossibilidade financeira, desemprego, doença, etc., tolheu a capacidade de prosseguir nos pagamentos. Compelido a resilir o negócio, não seria justo tirar-lhe o direito à indenização, em benefício do vendedor. E sempre são indenizáveis as acessões e benfeitorias úteis e necessárias feitas sobre o imóvel, por constituírem uma causa debendi autônoma, decorrente do princípio de que a ninguém é dado locupletar-se com a fortuna alheia* (Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano, Ed. RT, 1996, págs 174/175).

Na jurisprudência:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é possível a retenção do imóvel, pelo possuidor de boa-fé, até que seja indenizado pelas acessões nele realizadas. Precedentes. 2. Recurso especial conhecido e improvido”

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

(STJ-5ªT, REsp 805522, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, DJ 05/02/2007).

ACESSÃO. CONSTRUÇÕES. POSSE DE BOA-FÉ. RETENÇÃO. O possuidor de boa-fé tem direito à retenção do bem enquanto não indenizado pelas construções (acessões) erguidas sobre o imóvel. Precedentes. Recurso conhecido e provido” (STJ-5ªT, REsp 430.810/MS, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, DJ 18/11/2002).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual. Rescisão por inadimplemento da promitente compradora. Retenção de 20% do total pago pela compradora para fazer frente a despesas administrativas, de corretagem e publicidade incorridas pela promitente vendedora. Cabimento. Ressarcimento devido, ainda que tais despesas não constem do contrato. Reposição das partes ao status quo ante. Acessões e benfeitorias. Posse de boa-fé da promitente compradora comprovada por justo título que autoriza a retenção das acessões/benfeitorias realizadas no terreno, nos termos do art. 1.255 do CC. Inexistência de violação ao art. 34 da Lei nº 6.766/79. Indenização mantida. Sucumbência recíproca, mais intensa da ré. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação nº 1013479-25.2015.8.26.0032, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 14/12/2016).

É certo, de outro lado, que o direito de indenização pelas benfeitorias deve ser compensado com os danos produzidos em desfavor de quem perdeu a posse (Código Civil, artigo 1.221), o que conduz a reconhecer a obrigação da ré, de pagar para a autora uma parcela mensal pela ocupação do imóvel.

Para recompor equitativamente os prejuízos da vendedora e evitar-se o enriquecimento sem causa da adquirente, mostra-se cabível a indenização pelo tempo de ocupação gratuita do terreno objeto do contrato de compra e venda (TJSP, Apelação 0005498-36.2013.8.26.0224, Rel. Des. Angela Lopes, j. 22/11/2016).

Conforme parâmetros praticados pelo mercado imobiliário para imóveis residenciais e comumente adotados pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o percentual a ser aplicado é de 0,5% por mês, sobre o valor contratual do terreno, corrigido pela Tabela Prática deste TJSP, a ser apurado em regular liquidação de sentença (Apelação 0005498-36.2013.8.26.0224).

E considerando que a vendedora será ressarcida pela ocupação do imóvel, soa contraditório apropriar-se das prestações pagas pela promitente compradora, pois haveria dupla indenização.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e declaro rescindido, o contrato de compromisso de venda e compra entre as partes, ao mesmo tempo em que mando

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

reintegrar na posse do imóvel a promitente vendedora, **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Reservo à promitente compradora, **LUCIENE VALENTIN DE LIRA SILVA**, o direito de indenização por benfeitorias e acessões introduzidas, conforme se apurar na fase de cumprimento de sentença, lícito reter o imóvel até ser indenizada.

Imponho à ré a obrigação de pagar uma renda mensal pela ocupação do imóvel, desde a assunção da posse até a efetiva restituição, pelo valor mensal de 0,5% do preço atualizado do terreno. As mensalidades serão corrigidas monetariamente e acrescidas de juros moratórios à taxa legal, incidindo desde a citação inicial, no tocante àquelas vencidas até essa ocasião, e mês a mês para as demais. E incumbe-lhe pagar os tributos municipais incidentes sobre o imóvel, enquanto nele permanecer.

Imponho à autora reembolsar para a ré as prestações contratuais pagas, com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios contados a partir do ajuizamento da ação, valor que será compensado com a indenização atinente à renda mensal arbitrada.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Julgo **IBIARA IMÓVEIS LTDA.** carecedora da ação, extinguindo quanto a ela o processo, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, sem qualquer consequência pecuniária processual, pois, a rigor, os pedidos deduzidos na causa não revertiam em seu favor.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 15 de dezembro de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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