



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: **1010556-05.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
Requerido: **José Maria Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI**

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pela empresa autora, **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda** em face de **José Maria Rodrigues**.

Aduz ser proprietária e legítima possuidora do Lote 2136 quadra de nº 98 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 73.801 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos.

Nessa condição, celebrou com o réu compromisso de compra e venda, pactuando que o réu passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 19.05.2001, o que efetivamente ocorreu; o réu se comprometeria a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento, em 19.05.2007, tendo sido pagas apenas 25 prestações de um total de 56 assumidas pelo lote; há débitos de água e esgoto e IPTU que não foram pagos pelo réu.

Pleiteia: a) a realização de pesquisa Bacenjud para localização do atual domicílio do réu; b) seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra; c) seja o réu condenado a lhe indenizar pela



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

ocupação do imóvel e impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas e das benfeitorias porventura realizadas; d) seja o réu condenado a pagar débitos de água e esgoto e IPTU vendidos e não quitados, até a data da reintegração de posse; e) a reintegração definitiva na posse do imóvel.

Juntou documentos (fls.21/47).

Decisão a fls. 48 determinou a realização de pesquisas, através dos sistemas Bacenjud, Infojud, Serasajud e Siel na tentativa de localizar o endereço do réu.

Realizadas diligências visando a citação pessoal do réu, o resultado foi infrutífero.

Citado por edital (fls.101 e 103), não apresentou defesa.

Foi-lhes, destarte, nomeado Curador Especial, que contestou o feito por negação geral (fls.109/111). No mais, pugna pela extinção do feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 321 c.c. 485, I do NCPC, porque não estando o réu na posse do imóvel, resulta prejudicado o pedido de indenização pela ocupação do imóvel.

Réplica a fls.116/117.

Decisão a fls.118/119 determinou a expedição de mandado de constatação a ser cumprido por oficial de justiça a fim de verificar os atuais moradores do imóvel, bem como a existência de benfeitorias.

Em certidão a fls.127 o oficial de justiça noticiou que o imóvel encontrava-se vazio e com placa de aluga-se.

Em manifestação a fls. 131 a autora pugna pelo prosseguimento do feito.

É o relatório.



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

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque a dilação probatória se revela desnecessária (art.355, I, NCPC).

Anoto que em se tratando de loteamento, devem ser observadas as disposições especiais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6766/1979).

O réu não foi localizado para ser notificado extrajudicialmente (cf. certidão negativa do tabelionato - fls. 45/47). Porém, cabia a ele comprovar o regular pagamento das prestações mensais previstas no contrato, ônus do qual não se desincumbiu.

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a legítima proprietária do imóvel em questão (fls.21/47). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

Em que pese a defesa por negativa geral apresentada pela Defensoria Pública, no exercício da Curadoria Especial, tornar controvertidos os fatos alegados pela autora, os documentos por este apresentados demonstram inequivocamente o negócio jurídico celebrado entre as partes.

O promitente comprador infringiu as cláusulas do contrato relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço.

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 do réu, já que a posse legítima se justificaria somente com o cumprimento de suas obrigações para com a promitente vendedora, o que



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

não ocorreu.

De rigor concluir-se que ante a inadimplência, detém a posse precária e clandestina, razão pela qual deve a autora ser reintegrada na posse.

Destarte, procede o pedido de rescisão contratual.

Lado outro, a Lei 6.766/79 em seu art. 34 estabelece que: "Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

O art. 35, por sua vez, dispõe: "Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis".

Assim, é devida à ré indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito da autora. Nesse contexto, deverão ser apuradas, em fase de liquidação de sentença, eventuais benfeitorias úteis e necessárias, condicionando-se a reintegração de posse à prévia indenização, nos termos do art. 34 da Lei 6766/79.

No mais, operada a rescisão contratual e reintegrada a autora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito do alienante (CDC, art. 53).



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

Desta forma, o equilíbrio na relação negocial faz-se necessário, de modo a não gerar onerosidade excessiva ao réu, bem como evitar o enriquecimento sem causa da autora.

De outro lado, em razão do tempo de fruição do imóvel, se afigura necessária a fixação de taxa de ocupação, a partir do inadimplemento, até a data da efetiva desocupação. Isto porque se trata da contraprestação devida pela disponibilidade do bem em favor do adquirente, tornada exigível em virtude da rescisão do contrato e restituição dos valores pagos, sob pena do enriquecimento indevido que resultaria do exercício da posse independentemente de contraprestação.

Em caso análogo o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu: "Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplência do comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas e que se faz necessária, na forma deliberada, sob pena de afronta ao art. 53 do CDC. Devida, porém, taxa de ocupação, inclusive prevista no contrato, e muito embora reduzido seu valor. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte". (Relator(a): Cláudio Godoy; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/10/2015; Data de registro: 08/10/2015).

Assim, nada obstante o réu tenha direito à devolução das parcelas pagas, deverá arcar com uma taxa de ocupação do lote adquirido, desde a data do inadimplemento, cujo valor será apurado em liquidação de sentença.

Além da taxa de ocupação (que deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel), a autora tem direito de reter o valor de eventuais encargos (água, luz, IPTU) que não tenham sido pagos pelo réu durante o período em



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

que esteve na posse do lote.

É sabido que os débitos relativos ao IPTU são obrigação tributária que acompanha o imóvel. Trata-se de obrigação que segue a coisa, "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem o réu a obrigação de quitá-lo.

Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da autora, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes. Determino a reintegração da autora na posse do lote descrito na inicial, mediante o prévio pagamento de indenização à ré pelas acessões e benfeitorias, se existentes, a serem apuradas em fase de liquidação.

Condeno o réu, por sua vez ao pagamento de indenização por perdas e danos, correspondentes à taxa de ocupação do lote, que arbitro em 0,5% do valor do imóvel, desde a data do inadimplemento até a efetiva desocupação do imóvel, além de eventuais encargos inadimplidos no período (água, energia elétrica e IPTU) e multa contratual prevista no parágrafo quarto, observando-se que esses valores poderão ser abatidos (pela autora) do valor das prestações que lhe serão restituídas, conforme fundamentação acima. Os valores devidos serão corrigidos monetariamente desde a data em que deveria ter sido cumprida a obrigação e com juros de mora desde a citação.

Dada a sucumbência preponderante, condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse, observando-se o dever de prévia apuração de benfeitorias e



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

indenização como determinado acima.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 27 de novembro de 2018.