



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000307-58.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Antonia Vanilde Martins e outro**
 Requerido: **Ariane Cristina Meneses da Silva**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

ANTÔNIA VANILDE MARTINS propôs ação de reintegração de posse c/c pedido de liminar em face de **ARIANE MENESES DA SILVA**. Preliminarmente, pleiteou pelos benefícios da justiça gratuita. No mérito, alegou ser legítima proprietária do imóvel situado à Rua Durval Santangelo, nº 54, quadra 15, bloco 266, apartamento 11, bairro Santa Maria, nesta cidade. Alegou que firmou contrato de promessa de compra e venda em 25.03.2015 com Ademir Albino Meneses, pai da requerida, ajustando que seria pago o valor de R\$25.000,00 à vista e que o comprador assumiria o restante das 102 parcelas junto à Caixa Econômica Federal, já que o imóvel se encontra financiado. Declarou que o contrato foi cumprido até maio de 2017, quando do falecimento do comprador. Na ocasião, o imóvel foi ocupado pela requerida, filha de Ademir, que deixou de realizar o pagamento das prestações junta à financeira. Informou que notificou a ré para que realizasse o pagamento devido ou desocupasse o imóvel, mas diante da inércia realizou o pagamento das parcelas em atraso, no montante de R\$1.166,74, com o intuito de evitar a perda do bem. Requereu a tutela antecipada para a reintegração da posse do imóvel e a procedência da ação.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/19, e posteriormente às fls. 269/28, 36/42 e 52/55.

Emendas à inicial às fls. 21/25, com a retificação do valor da causa, e 47/51, com a inclusão de Antônio Francisco Marques no polo ativo da ação.

Deferida a gratuidade à autora à fl. 44 e ao autor às fls. 64/65..

Indeferida a liminar requerida (fls. 64/65).

Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 64/65, pelos requerentes (fls. 68/80), improvido (fls. 102/108).

Citada (fl. 87), a requerida se manteve inerte e deixou de apresentar contestação (fl. 88).

1000307-58.2018.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Instados à apresentarem a certidão de óbito do comprador do imóvel em discussão e comprovação da existência ou não de inventário em seu nome (fl. 112), os requerentes juntaram documentos às fls. 121/123.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de reintegração de posse intentada visando a retomada do bem descrito na inicial, comercializado com o genitor da requerida, diante do inadimplemento no pagamento das parcelas do financiamento do imóvel.

Conquanto regularmente citada, a requerida se manteve inerte e não apresentou contestação. Dessa forma, deve se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ações, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

A requerida teve a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pelos requerentes, no entanto, se manteve inerte e não veio aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Restando incontroversos os fatos alegados em petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da parte autora, o que deve ser feito, já que a revelia não induz necessariamente à procedência.

Os requerentes comprovam o arrendamento do imóvel em seu benefício com o documento de fls. 08/14, bem como o compromisso de compra e venda, em favor do genitor da requerida, com o contrato de fls. 15/16.

O pagamento das parcelas em atraso também restou comprovado com o documento de fl. 18.

Havendo alegação de inadimplemento, competia à ré a prova do pagamento dos valores em discussão, já que inviável aos autores fazer prova negativa de que estas não foram



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pagas, o que deixou de fazer.

A requerida foi notificada e inclusive aquiesceu com a ocorrência do inadimplemento, concordando em realizar o pagamento do débito no prazo proposto pela autora, conforme demonstra a declaração encartada aos autos à fl. 19. Entretanto, ao que parece, se manteve inerte e não cumpriu com as obrigações advindas do contrato firmado, mantendo-se inadimplente.

Dessa forma, de rigor a rescisão contratual restituindo as partes ao *status quo ante*.

Extinto o contrato, a posse do imóvel pela requerida passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse. Nesse sentido:

"RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL- AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO- DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO - INDENIZAÇÃO. Demonstrado nos autos que o promissário comprador não honrou com suas obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóvel, visto que não efetuou o pagamento do preço conforme avençado, assiste à promitente vendedora o direito de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como se ver reintegrada na posse do imóvel objeto da lide. (STJ:AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 335.968 - MG (2013/0130860-1) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30 de agosto de 2016)".

Com a reintegração de posse à autora, de rigor também a análise quanto ao valor já pago pelo promitente comprador, sob pena de enriquecimento ilícito dos requerentes. Nesse sentido o enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça, Súmula 543, do STJ: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento".

Frise-se que as parcelas pagas não dizem respeito ao sinal, que nos termos do art. 418, do CC, pode ser retido pelo promitente vendedor, caso não tenha dado causa ao fim do contrato. *Ipsis litteris*: "Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)". Entretanto, conforme se vê da cláusula 3ª (fl. 15) do contrato firmado, o valor pago à vista não diz respeito as arras e deverá ser devolvido aos herdeiros do promitente comprador falecido. Igualmente ocorre com as parcelas pagas do financiamento, pelo comprador.

Devolver tudo, entretanto, seria impor pesado ônus aos vendedores, dando ensejo,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inclusive, ao ganho ilícito da requerida. É justo, portanto, que a devolução corresponda a 90% do total de prestações pagas, incluindo o pagamento inicial efetuado pelo genitor da ora requerida, no valor de R\$ 25.000,00, o que se faz com espeque no artigo 413, do Código Civil vigente, considerando-se que o desconto de 10%, se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da ocupação do imóvel, tal como às despesas com a rescisão do contrato.

Nesse mesmo sentido:

2- Devolução integral dos valores solvidos pela compradora. Impossibilidade, ante a inexistência de culpa da vendedora no que toca ao inadimplemento contratual. Contrato, por sua vez, que estipula retenção de índices abusivos (cláusula XIII-3). Retenção, na espécie, de 10% do montante integralmente solvido para fazer frentes às despesas com a rescisão do contrato, nos termos do enunciado pela Súmula n. 01 deste Tribunal de Justiça, com inclusão dos valores pretensamente quitados a título de corretagem, ante a ausência de clara previsão e destinação do montante total quitado pela compradora. (STJ, AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 841.932 - SP (2016/0004442-6) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30/08/2016).

As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT 809/311). Do percentual (90%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 0,5% ao mês, incidente sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito e julgado deste sentença, como forma de ressarcimento dos requerentes pelo uso e fruição do bem pela inadimplente, medida adotada em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

A reintegração de posse fica condicionada à devolução dos valores acima indicados, pelos requerentes. O valor deverá ser depositado judicialmente tendo em vista a existência de outros herdeiros do promitente comprador, conforme demonstra a certidão de óbito de fl. 123.

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrar os autores na posse do imóvel. Condene os requerentes a restituírem aos herdeiros do promitente comprador, genitor da requerida, o equivalente à 90% do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas, de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), corrigidas desde a cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação. Deste percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite de 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência (desde junho de 2017) até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pela inadimplente.

Sucumbente, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 13 de dezembro de 2018.

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