

**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: **1013794-32.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Interdito Proibitório - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Luiz Fernando Ferreira e outro**  
 Requerido: **Islane Umetsu**

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

Vistos,

Cuida-se de ação de interdito proibitório ajuizada por Luiz Fernando e Mirian em face de Islaine Umetsu (autos 1013794322017). Aduzem estarem sofrendo ameaça na posse do imóvel que compraram de Islaine e Eduardo Umetsu, já que agora os vendedores pretendem a retomada do imóvel.

Foi indeferida a medida liminar do interdito proibitório (fls.108) e interposto agravo de instrumento, foi negado provimento.

Contestação no interdito com alegação de que houve compra e venda, com pagamento de sinal há 9 anos e cinco meses atrás. Esse percentual representava apenas 0,039% do valor do imóvel. O restante não foi pago por livre discricionariedade dos compradores. Após a assinatura, não demonstraram mais querer pagar, então foi convencionado verbalmente um locativo de R\$500,00 (fls.146/159).

Luiz e Mirian, na inicial desse interdito proibitório, afirmam que compraram o imóvel, juntaram um contrato escrito dessa compra e venda e dizem terem pago um sinal de R\$5.000,00, apenas não pagando o saldo devedor porque o imóvel não foi regularizado pelos proprietários, de forma


**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**

que não conseguiram obter financiamento. Essa é a mesma tese que apresentam em sua reconvenção, além de dizerem que não há documento comprovando a propriedade por parte de Islaine e de seu marido falecido e tampouco contrato de locação.

Em apenso há ação de despejo para uso próprio (autos 1002606082018) ajuizado por Islaine e Beatriz (essa é menor de idade, nascida em 2006) em face de Luiz e Mirian. No despejo, foi apresentada reconvenção por Luiz e Mirian, que pretendem que seja regularizada a situação do imóvel para que possam adquiri-lo.

Islaine e Beatriz dizem que a locação foi verbal e que aquele contrato de compra e venda foi desfeito pelas partes. Pedem o despejo para uso próprio.

Contestação de Luiz Fernando e Miriam que aduzem não ter havido locação, mas compra e venda, que já pagaram o sinal, não tendo honrado todo o preço porque não obtiveram documentação suficiente para conseguirem o financiamento, embora saibam, atualmente, que as irregularidades foram sanadas, mas a documentação ainda não lhes foi entregue (fls. 248/253 dos autos de despejo).

Em reconvenção (fls. 277/283 dos autos de despejo) Luiz Fernando e Miriam pedem que Islane e Beatriz sejam condenadas ao cumprimento da obrigação contratual, averbando a construção e regularizando o habite-se, para lavratura da escritura e viabilização do financiamento.

Em contestação à reconvenção, Beatriz e Islane insistem que não há mais compra e venda, porque o contrato é nulo sendo que o preço está de todo defasado. Benfeitorias foram feitas voluntariamente. Os compradores desistiram da aquisição do bem. Deve prevalecer o contrato verbal de locação



**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**

(fls.314/315 e fls.320).

O Ministério Público, em parecer, afirmou que deve ser concedido o despejo já que está provado que o imóvel foi herdado pela menor de idade (fls.280/283).

Às fls.380 determinou-se que o andamento dos feitos conexos prosseguiria nesses autos de interdito proibitório.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Julgamento conjunto das ações de interdito proibitório, despejo para uso próprio e reconvenção para entrega de documentos.

O maciço dos elementos de convicção trazidos aos autos indica que o falecido Eduardo Umetsu e sua esposa Islane Umetsu, que são os proprietários documentais do imóvel Lote 05, Quadra 25, do Jardim Bandeirantes prometeram à venda para Luiz Fernando Ferreira e Mirian Cristina de Campos Ibelli Ferreira.

Essa venda não se concretizou, porque não foi outorgada escritura.

Luiz Fernando e Mirian dizem não ter os documentos necessários para obterem o financiamento e, por isso não conseguem pagar que falta do imóvel e, tampouco transferi-lo para seu nome.

Ocupam o imóvel há anos e quedaram-se inertes em demandar pedindo que a documentação lhes fosse entregue, fazendo-o agora em reconvenção após ter sido proposta ação de despejo.

Dispõe o art.108 do Código Civil que a escritura é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País.


**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**

A ausência de escritura, contudo, não transmuda o contrato de compra e venda em locação.

O que se tem é um contrato de compra e venda, com transferência efetiva de posse há mais de 9 anos do imóvel aos compradores, que lá estão e, segundo a prova oral, se comportam como donos. O fato de estarem pagando, desde então, R\$500,00 por mês, não transforma o contrato de compra e venda em locação.

A natureza desses pagamentos, é certo, deve ser havida como indenizatória pela ocupação do imóvel e não como pagamento em parcelas pela venda e compra do imóvel. Isso porque pretendessem efetivamente quitar o imóvel, poderiam ter efetuado a consignação em pagamento do valor que ainda devem, mas não o tendo efeito, por certo devem pagamentos mensais, ainda que a culpa pela não concretização do negócio decorra de conduta dos vendedores que não entregaram a documentação devida.

A suficiência desses pagamentos mensais não será analisada nessa ação, pois foge aos limites da lide.

É certo, contudo, que o pagamento de taxa de ocupação é devido, ainda quando a rescisão do negócio é causada pelos alienantes proprietários do imóvel.

A utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de valor pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato seja eventualmente rescindido por inadimplemento dos vendedores, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio, sob pena de enriquecimento sem causa de quem o ocupa.

Esse pagamento se dá como retribuição pelo uso do imóvel durante determinado tempo e se relaciona com a utilização de bem alheio.

**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**

Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO. RECONVENÇÃO. TAXA DE OCUPAÇÃO. ALUGUÉIS. CABIMENTO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. VEDAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Trata-se de ação que busca o desfazimento de negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a devolução dos valores pagos e a condenação por danos materiais e morais e de pedido reconvenicional que pretende a dedução do valor correspondente à taxa de ocupação do imóvel pelo período de tempo em que as autoras nele permaneceram. 3. As questões controvertidas no presente recurso especial podem ser assim resumidas: (i) se é devida a condenação ao pagamento de taxa de ocupação (aluguéis) pelo período em que as autoras permaneceram na posse do bem imóvel no caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda com o retorno das partes ao estado anterior; (ii) se o acórdão recorrido padece de vício por deficiência de fundamentação e (iii) se ficou caracterizada hipótese de sucumbência recíproca quanto ao pedido reconvenicional. 4. Segundo a jurisprudência desta Corte, a utilização do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis pelo tempo de permanência, mesmo que o contrato tenha sido rescindido por inadimplemento da vendedora, ou seja, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento 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**

negócio, sob pena de enriquecimento sem causa. 5. O pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação. 6. Não viola os artigos 131, segunda parte, 165 e 458, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelos recorrentes, para decidir de modo claro a controvérsia posta. 7. O acolhimento de pedido alternativo formulado em reconvenção caracteriza hipótese de sucumbência total das autoras/reconvindas quanto ao pedido reconvenicional. 8. Recurso especial não provido. (REsp 1613613/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/06/2018, DJe 18/06/2018).

Nesse contexto de inexistência de contrato de locação, improcede o pedido de despejo. Não há contrato de locação entre as partes, mas de compra e venda. A prova oral não confirmou a existência de contrato de locação verbal.

Pretendessem Islane e sua filha, na condição de proprietárias e herdeiras de Eduardo a rescisão do negócio e desocupação do imóvel, deveriam ter ajuizado ação própria de rescisão do negócio e reintegração de posse.

Enfim, não resulta de locação o valor a que se obriga o promitente comprador de imóvel pelo período de ocupação até a conclusão do negócio. O que houve foi a remuneração pela cessão do uso e da posse da coisa, mas não há locação.

É o que se passa no caso, em que se revela manifesta a





**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**

incompatibilidade entre compromisso de compra e venda e locação, esta da qual os contratantes jamais cogitaram, conforme revelam as provas trazidas aos autos.

Em sendo assim, se não há locação a ação de despejo mostra-se inadequada.

Em suma, a posse sobre o imóvel foi cedida a título de compromisso de compra e venda. Para reavê-la, incumbirá às interessadas a via pertinente, que não a ação de despejo, que é inadequada. A hipótese seria então de extinção por carência de ação, mas dada a regra do art.488 do NCPC, o pedido será julgado no mérito, logo, julgo improcedente esse pedido.

No que tange ao interdito proibitório proposto por Luiz Fernando e Miriam, assiste-lhes razão. Com a petição inicial, comprovaram exercer a posse sobre o bem imóvel em questão, além da iminência de esbulho pela vendedora.

Nos termos do art. 1.211 do Código Civil, quando mais de uma pessoa se disser possuidora, manter-se-á provisoriamente a que tiver a coisa, se não estiver manifesto que a obteve de alguma das outras por modo vicioso.

Estão demonstrados os pressupostos do art. 567 do NCPC, a fim de coibir esbulho possessório. É certo que a outorga judicial do interdito não impedirá às proprietárias documentais do imóvel que ajuízem as medidas judiciais cabíveis e adequadas para rescisão do negócio ou para obterem indenização pelo uso do imóvel.

Incabível, entretanto, o deferimento de qualquer medida possessória contra os compradores antes se decida acerca da rescisão de contrato, o que é não é objeto dessa ação.

Em caso análogo, o TJSP assim se posicionou: "Contudo, inadmissível


**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**

a pretendida liminar, exatamente nos termos em que foi proferida a decisão agravada, mesmo porque, '... em se tratando de posse derivada de compromisso de venda e compra, 'não pode ser considerada injusta, sendo exigível, para caracterização do esbulho, o prévio desfazimento do liame contratual, mediante sentença em processo regular.' (TJ/SP, AI 309.673.4/9-00, rei. Paulo Dimas Mascaretti, j. em 26.08.03)."

Quanto à reconvenção, consiste em pedido dos compradores de regularização de documentação do imóvel para viabilizar a outorga de escritura, após prévio financiamento que pretendem obter.

É certo que se trata de contrato com obrigação sinalagmática (art. 476 CC) e, em casos que tais, sem a oferta do preço, não se pode pretender que proprietários outorguem escritura.

Ocorre que para cumprirem sua obrigação os compradores necessitam de regularização da documentação do imóvel. Assiste-lhes, portanto, razão. Fazem jus a receber documentação do imóvel, com as devidas regularizações, para obterem financiamento e, após quitação do preço podem pedir, se necessário em ação própria, outorga de escritura.

Anote-se que, não vinga a tese das vendedoras de que se trata de contrato antigo, que o preço está defasado, que teriam prejuízo. Ambas as partes ficaram inertes por muitos anos, mas o pagamento do preço do contrato não se fará pelo valor nominal, mas pelo valor corrigido por índices oficiais que recomponham a inflação, sob pena de assim não sendo prestigiar-se o enriquecimento sem causa.

Referida atualização visa à preservação do equilíbrio contratual, funcionando como mera recomposição do valor da moeda, hipótese que não constitui penalidade.





**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**

Nesse sentido: “... Saldo devedor. Correção monetária. manutenção devida. Necessidade de manutenção do equilíbrio financeiro do contrato. Correção que não se caracteriza como penalidade, mas recomposição da moeda. Sentença reformada neste capítulo.” (Apelação nº 0065656-67.2011.8.26.0114, Relator: Edson Luiz de Queiróz; 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 02/04/2014).

Ainda:

Consignação em pagamento – Compromisso de compra e venda – Pretensão ao depósito em juízo da parcela restante do preço, sem correção monetária e juros moratórios – Ação procedente – Inconformismo da ré Maria Monteiro Quemelo – Acolhimento em parte – Juros moratórios que não podem ser exigidos – Ausência de mora por parte da compradora – Correção monetária que é devida – Mera recomposição do poder aquisitivo da moeda – Princípio da preservação dos contratos – Pagamento de parte substancial do preço – Fica observada a oportunidade de complementação do depósito, nos moldes apontados – Sentença reformada em parte – Repartição da sucumbência – Recurso provido em parte, com observação. (TJSP; Apelação 0008790-23.2010.8.26.0066; Relator (a): Grava Brazil; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2012; Data de Registro: 13/06/2012).

Enfim, a inércia das partes por anos não invalida o negócio de compra e venda.

Em face do exposto, julgo improcedente o pedido de despejo para uso próprio.

Julgo procedente a reconvenção para que a vendedora providencie, em até 30 dias após o trânsito em julgado, a documentação regular do imóvel, a



**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**

fim de que os compradores possam obter financiamento, pagando-o, para posteriormente obterem escritura.

Julgo procedente o pedido de interdito proibitório, concedendo medida liminar, impondo à ré Islane a obrigação de se abster de atos de turbação de posse ou esbulho, sob pena de multa de R\$1.000,00 por dia, caso descumpra o preceito.

Dada a sucumbência de Islaine Umetsu em ambas as ações e na reconvenção, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro, em 10% sob o valor dado à ação de interdito proibitório.

Publique-se e intimem-se, inclusive o Ministério Público.

São Carlos, 21 de novembro de 2018.

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