

**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: **1003892-26.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Neila Maria Cassiano**
 Requerido: **Lourival de Rezende Junior e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

NEILA MARIA CASSIANO propõe ação declaratória e de rescisão contratual com pedido de indenização pelo período de ocupação do imóvel, além de perdas e danos contra **LOURIVAL DE REZENDE JÚNIOR e LUCIANA MOREIRA BATISTA REZENDE**. Alega, em síntese, que em 29/11/2014 firmou-se "contrato de promessa de compra e venda" e, na mesma data, os requeridos passaram a utilizar a respectiva unidade autônoma (residência). Narra, ainda, que o valor total do negócio travado entre as partes foi de R\$ 550.000,00, dividido em 4 parcelas, porém os requeridos pagaram apenas a primeira parcela de R\$ 150.000,00, e depois pagaram valor inferior referente à segunda parcela, R\$ 50.000,00. Não pagaram diversos encargos do imóvel. Assim, a autora pleiteia a reintegração de posse; perdas e danos relativos ao ressarcimento do débitos de IPTU, débitos de fornecimento de água e energia elétrica, débitos de taxas condominiais, e demais despesas, além do pagamento de alugueres no percentual de 1% sobre o valor do bem.

Antecipação de Tutela concedida (fl. 116/117), no que toca a reintegração. Foi depositado em juízo o valor já pago pelos requeridos (fl. 125). Reintegração cumprida às fls. 137/138.

Os requeridos apresentaram defesa na forma de contestação (fls. 146/204). Argumentaram que o não pagamento das taxas e impostos se deu por culpa da autora, que preferiu pagar; que foram realizadas benfeitorias no imóvel, perfazendo o valor total de R\$ 123.00,00; que estão passando por dificuldades financeiras e que passaram por separação consensual; que a autora agia com boa fé e compreensão da situação. Pediram a improcedência e fizeram pedidos contrapostos, atinentes à revogação da tutela antecipada; depósito judicial do valor das benfeitorias e mão de obra contratada e indenização por dano moral.



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

Sobreveio réplica (fls. 229/258).

Audiência de conciliação às fls. 272/273, em que se sobrestou o feito para tentativa de composição amigável, o que se frustrou, pedindo a autora pediu o prosseguimento do feito (fls. 279/281).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Trata-se da aquisição de unidade autônoma (residência), referente ao Condomínio Residencial Village São Carlos II, lote 139, Setor 06, em que houve suposta inadimplência.

Primeiramente, cabe consignar que as afirmações feitas pela autora, quando narrou os fatos, não se encontram acompanhadas de má-fé ou fraude processual. Não restou caracterizado qualquer indício de induzimento do Juiz ou tentativa de levar a erro. A parte tem direito de trazer os fatos a juízo como bem entender, não havendo abusos, e isso ocorreu.

Pois bem.

Incontrovertida a existência do contrato entre as partes, inclusive encartado no feito (fls. 36/39).

A parte autora alega que os réus não pagaram as prestações mensais vencidas. Fracionaram o pagamento da primeira parcela, chegando a pagá-la integralmente e depois pagaram mais R\$ 50.000,00, apenas.

Houve notificação aos réus, constituindo-os em mora (fls. 104/107).

Não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora.

De rigor, portanto, a rescisão contratual. Extinto o contrato, a posse do imóvel pelo promitente comprador passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse, o que já foi concedido.

Com isso, para se evitar o enriquecimento sem causa, cabe a devolução de parte da parcela paga. Incidem, "in casu", os enunciados do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos



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

próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Assim, cabe a devolução dos valores pagos. Sobre esse valor, como devolver tudo seria impor pesado ônus à promitente/vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito dos promissários/compradores, é justo que a devolução corresponda a 90% do total do valor pago, 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 infração contratual cometida pelos requeridos. 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, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelos inadimplentes, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Ademais, os requeridos, devidamente notificados, não purgaram a mora, tornando-se ambos possuidores de má-fé, razão pela qual têm direito a indenização apenas pelas benfeitorias necessárias, sem qualquer retenção (o que corrobora a antecipação de tutela). Tal indenização pode ser pleiteada por liquidação, se o caso.

O ressarcimento pela mão de obra empregada nas benfeitorias, em um primeiro momento parece exagerado, todavia, desnecessária a análise a fundo, tendo em vista que os réus nem mesmo juntaram os comprovantes das despesas, o que inviabiliza o pleito.

No tocante ao IPTU, taxas condominiais e gastos concernentes a fornecimento de água e energia elétrica, com razão a autora. Os valores deverão ser ressarcidos a ela, no que se refere aos comprovantes de fls. 63/78. O argumento de que a autora teria pago por vontade própria, a despeito do contrato firmado, não se sustenta e restou isolado.

Por fim, tem-se que os próprios réus deram azo à resolução contratual e consequente reintegração. Com efeito, deixaram de adimplir a obrigação assumida e devem



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

suportar as consequências, ainda que desagradáveis. Não há conduta da autora que justifique indenização por dano moral.

Isso posto, julgo **PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos iniciais e o faço para, confirmando a tutela antecipada, declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrá-la na posse do imóvel, definitivamente.

Deverá a autora Neila Maria Cassiano restituir aos requeridos o equivalente a 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 cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Desse percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite dos 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pelos inadimplente, bem como abaterá o valor correspondente às despesas pagas às fls. 63/78.

A autora indenizará as benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, o que deverá ser pleiteado pelos réus em fase de liquidação, sem direito de retenção.

Consigna-se que todos os valores a serem recebidos pelos requeridos deverão ser depositados em juízo, para que antes do levantamento se atenda a penhora no rosto dos autos (fls. 220/227).

Diante da sucumbência recíproca, autora e réus arcarão com 50% das custas e despesas processuais, além de custearem os honorários de seus patronos.

P.R.I.

São Carlos, 20 de outubro de 2015.

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