

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: **1010927-03.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Cecília Giatti Carneiro**
 Requerido: **Luzinete Barbosa de Lima**

CECÍLIA GIATTI CARNEIRO ajuizou ação contra **LUZINETE BARBOSA DE LIMA**, pedindo a rescisão do compromisso de compra e venda e a reintegração na posse do imóvel situado no lote 2365-A, quadra 69, Cidade Aracy, nesta cidade, haja vista a inadimplência da ré, bem como a condenação da ré ao pagamento dos danos eventualmente causados no imóvel e da multa prevista no instrumento contratual.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

A ré foi citada e não apresentou defesa.

A autora requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela autora na petição inicial (artigo 344 do Código de Processo Civil), quais sejam, a existência da relação contratual entre as partes e a inadimplência da ré quanto à obrigação de quitar o preço ajustado para aquisição do imóvel. Ademais, a ré não se desincumbiu do seu ônus de comprovar o devido adimplemento da contraprestação assumida no compromisso de compra e venda.

A mora importa em tornar precária a posse da ré sobre o imóvel, inclusive porque a autora efetivamente tem o direito de obter a rescisão do contrato (art. 475 do Código Civil), ensejando-se a reintegração da posse.

Não se descarta a hipótese de produção de danos no imóvel, pela ocupação indevida, ilação que se tem por verdadeira perante a revelia verificada. Daí o acolhimento também do pedido indenizatório.

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

Entretanto, conforme decidiu o Superior Tribunal de Justiça, *"a revelia enseja a presunção relativa da veracidade dos fatos narrados pelo autor da ação, podendo ser infirmada pelas demais provas dos autos, motivo pelo qual não determina a imediata procedência do pedido"*. (AgRg no Ag 1237848/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 21/10/2016).

Dessa forma, é permitido ao juiz, com fulcro no princípio da persuasão racional, valorar os demais elementos probatórios carreados aos autos, não induzindo os efeitos da revelia na procedência do pedido.

A multa contratual moratória somente seria exigível na hipótese de manutenção do contrato, o que não é o caso, devendo ser afastada. Fato é que a rescisão do contrato enseja o retorno das partes ao *status quo ante*, o que é concretizado com a restituição do montante eventualmente pago para aquisição do bem, sendo incompatível a pretensão de recebimento da multa convencional, pois pressupõe o recebimento tardio do imóvel e a manutenção da avença. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo perfilha esse entendimento:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão da obra e entrega da moradia, não observado - Prazo de tolerância - Ausente irrisignação da autora quanto à sua adoção - Manutenção - Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito - Condições apontadas a revelar falta de regular previsão - Mora caracterizada - Falta das rés a autorizar a rescisão - Restituição integral do montante pago, em única parcela, devidamente corrigido, incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação - Cobrança de comissão de corretagem - Venda de imóvel na planta - Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes - Corretores que são parceiros da empreendedora, prestando serviços em seu nome, sendo destas a responsabilidade pelo pagamento da remuneração - Restituição devida - Multa - Afastamento - Pena convencional compensatória prevista somente em caso de manutenção do contrato, para forçar a vendedora ao cumprimento do prazo - Incompatibilidade com a rescisão contratual - Sentença, em parte, reformada para esse fim - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação nº 1009831-88.2013.8.26.0361, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 28/07/2015).

"Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de

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

corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte." (Apelação nº 1015593-92.2013.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 03/06/2014).

"APELAÇÕES - RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PARCIAL PROCEDÊNCIA - APELO DA REQUERIDA REQUERENDO FIXAÇÃO DE RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS - DESCABIMENTO - CULPA DA VENDEDORA PELA INEXECUÇÃO CONTRATUAL - DEVER DE DEVOLVER TODOS OS VALORES PAGOS, SEM NENHUM DESCONTO - PEDIDO DE APLICAÇÃO DA MULTA CONVENCIONAL DE 0,5% POR MÊS DE ATRASO - INADMISSIBILIDADE - PENALIDADE DESTINADA ÀS HIPÓTESES DE ENTREGA DA UNIDADE COM ATRASO, O QUE IMPLICA NA MANUTENÇÃO DO CONTRATO, INCOMPATÍVEL COM O PEDIDO RESCISÓRIO - APELO DO AUTOR REQUERENDO INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS - INOCORRÊNCIA - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE, POR SI SÓ, NÃO DÁ ENSEJO À REPARAÇÃO PRETENDIDA - DEMAIS FATOS NARRADOS QUE NÃO FORAM COMPROVADOS - ENCARGOS SUCUMBENCIAIS DEVIDOS PELA REQUERIDA, QUE DEU CAUSA À INSTAURAÇÃO DA LIDE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSOS DESPROVIDOS." (Apelação nº 0007454-61.2010.8.26.0590, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida, j. 11/12/2014).

De outro lado, é certo que a ré recebeu a posse direta do imóvel e dele está desfrutando, sem qualquer contraprestação, o que justifica o pedido condenatório ao pagamento de uma renda mensal, cujo valor foi estimado em 0,1% do valor do bem por dia (fls. 2), portanto 3% ao mês, o que não encontra qualquer amparo em prática ou preço de mercado. A jurisprudência do E. TJSP vem adotando 0,5% por mês:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega do bem. Excludente de responsabilidade (caso fortuito e força maior) não

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

caracterizada. Cerceamento de defesa incorrente. Prazo de tolerância de 180 dias. Abusividade não reconhecida. Questão pacificada na Corte. Mora na entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância. Lucros cessantes devidos. Dever de pagar 'aluguéis' fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Termo final da mora. Data da instalação do condomínio, por ser a época em que o apelado poderia ter recebido o imóvel. Dever de pagamento das despesas condominiais incidentes a contar da instalação do condomínio, verba que é responsabilidade do comprador. Dano moral não configurado. Recurso provido em parte." (Apelação nº 0164944-93.2012.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 27/04/2015).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. (...) 3. LUCROS CESSANTES. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. (...) 8. Recurso parcialmente provido apenas para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais quanto aos honorários convencionais desembolsados pelos autores na contratação dos advogados para esta causa." (Apelação nº 1019470-61.2014.8.26.0405, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 11/08/2015).

Concede-se agora a antecipação da tutela, à vista dos elementos probatórios coligidos nos autos, porquanto a manutenção da posse indevida pela ré prejudica o direito da autora e coloca em risco a conservação da coisa.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e decreto a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado pelas partes, reintegrando a autora na posse do respectivo imóvel, concedendo agora, inclusive, a antecipação da tutela pleiteada ao início da lide. Expeça-se mandado, desde logo, assinando à ré o prazo de quinze dias para desocupação voluntária do imóvel.



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

Outrossim, condeno a ré ao pagamento da importância mensal de 0,5% do valor atualizado do preço do imóvel, devido desde a data da imissão na posse até a efetiva desocupação, com correção monetária desde cada vencimento e juros moratórios contados a partir da citação no tocante às mensalidades vencidas até então e desde o vencimento de cada qual, no tocante às subsequentes.

Ao mesmo tempo, condeno a ré a indenizar a autora por danos produzidos no imóvel no período de ocupação, conforme se apurar em fase de cumprimento de sentença.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 14 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**