



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0021933-68.2009.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Maria Helena Xavier Nascimento**
 Requerido: **Edson Henrique Damiani**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 09 de outubro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.
Dr. MILTON COUTINHO GORDO.
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.
Processo nº 2330/09 e 667/09

VISTOS

Ao relatório da sentença proferida às fls. 245/253 acrescento.

Por força do julgamento de fls. 329/336 a 12ª Câmara de direito privado do TJSP anulou a decisão monocrática e todos os atos subsequentes.

Baixados os autos do Tribunal, foi proferido o despacho de fls. 338 que determinou a emenda da inicial do processo em apenso (nº 2330/09) pela autora Maria Helena, a fim de trazer para o polo ativo o outro contratante (seu marido DARCI DUARTE).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A fls. 341 a requerida peticionou informando o falecimento de seu marido Darci e juntou certidão de óbito a fls. 342.

A audiência de conciliação restou infrutífera (cf. fls. 354/355).

Atendendo aos esclarecimentos prestados pela autora às fls. 34/36 (mais especificamente ser a atual proprietária da integralidade do imóvel), pelo despacho de fls. 37 foi reconhecida a **desnecessidade da participação de Darci Duarte de Oliveira**.

A citação nos autos apensados se concretizou como determinado; o requerido apresentou contestação às fls. 46 e ss, aduzindo, em síntese, que quando foi constituído em mora o imóvel pertencia a Maria Helena e seu marido Darci; que após Maria Helena ter adquirido a integralidade do imóvel, outra notificação deveria ser enviada, razão pela qual a ação deve ser extinta com base no art. 267, VI, do CPC; que a autora litiga de má-fé; que o pedido de reintegração deveria ter sido formulado na contestação dos autos nº667/09, pois as ações possessórias têm natureza dúplice; que, conseqüentemente, a presente ação foi ajuizada 4 meses depois de escoado o prazo; que adquiriu o imóvel objeto dos autos por contrato escrito e deixou de adimplir o avençado porque efetuou nele benfeitorias que o valorizaram. Pediu a improcedência da ação.

O requerido interpôs agravo retido contra o despacho de fls. 37 do apenso, que foi mantido por seus próprios fundamentos (fls. 67).

As partes foram instadas a produzir provas; o requerido pleiteou oitiva de testemunhas e prova pericial (fls. 77); a autora informou desinteresse (fls. 79).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório.

Decido, novamente as duas LIDES CONEXAS, concretizado o chamado determinado em 2º Grau (fls. 355).

Neste veredicto estão sendo equacionadas:

1º) A ação de Manutenção de Posse n. **667/09** movida por **EDSON HENRIQUE DAMIANI** em face de **DARCI DUARTE DE OLIVEIRA E MARIA HELENA XAVIER NASCIMENTO**.

2º) A ação de Reintegração de Posse c.c. Rescisão Contratual n. **2330/09** com as mesmas partes ocupando polos invertidos.

A "questão processual" alvitrada em 2ºGrau, já está resolvida pelos esclarecimentos prestados a fls. 34 e ss, e pelo despacho de fls. 37 do **Processo 2330/09** aonde, aliás, já foi concretizado o chamado do **postulado EDSON**.

A argumentação de "atentado" lançado por ele na defesa (fls. 47 e ss) não quadra na espécie já que nenhuma alteração no estado "*de fato*" da coisa foi concretizado com a doação de DARCI para MARIA HELENA.

Passo então a enfrentar o litigio propriamente dito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

...

A posse de EDSON HENRIQUE DAMIANI **sobre o imóvel** matriculado no RI local sob n. 82.904 **não pode ser prestigiada** já que a interpretação dada por ele à cláusula 6ª da avença não tem lógica jurídica.

Ele próprio confessa **ter quitado apenas** a **“entrada” do negócio** ou seja, **é devedor confesso!!!!**

A referida (e equivocada) interpretação implica na sua estada no imóvel com o simples pagamento mensal da correção do saldo devedor que “estagnado” será quitado quando tiver ele interesse.

Como bem consignou o prolator do veredicto anulado, “a interpretação” do contrato feita pelo referido litigante deturpa, não apenas a literalidade da cláusula como evidencia um exemplo perfeito e acabado de violação aos princípios jurídicos mais mezinhos, notadamente o da boa-fé e o da lealdade contratual (fls. 247).

É óbvio que consoante a contratação o **adquirente EDSON tinha 90 dias para SALDAR O DÉBITO REMANESCENTE.** Se assim não agiu – circunstância confessada – deve se submeter as penalidades do contrato, que é lei entre as partes

Agindo como agiu (e age), EDSON busca justificar o injustificável ou seja usufruir ilegitimamente do imóvel que não lhe pertence, pagando valores desconexos com a avença.

Como se tal não bastasse o pacto estabeleceu parâmetros, datas, para pagamento das parcelas o que dispensaria a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

interpelação para constituição em mora (art. 397, “caput” do Código Civil); de qualquer maneira temos nos autos os documentos de fls. 116/120 que infirmam a alegação.

Ou seja: a posse do imóvel deve ser definida em favor de MARIA HELENA, e o contrato rescindido por descumprimento atribuído a EDSON.

....

Também merece afastamento o pedido de retenção por benfeitorias, formulado na ação de manutenção de posse n. 667/09.

Em primeiro lugar, não foram especificadas quais são as benfeitorias eventualmente realizadas. A narrativa da inicial do sobredito feito é genérica.

Também sem parâmetros a “estimativa ” de R\$ 48.000,00 de valorização do imóvel.

Sobre isso, já se manifestou o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE BENFEITORIAS - Direito à indenização – Pedido genérico - Impossibilidade de verificação da existência de benfeitorias - Ausência de especificação de espécie, valor e datas em que teriam sido realizadas. (Apelação nº 0045428-94.2003.8.26.0100, Rel. TASSO DUARTE DE MELO, Dj. 17.03.2011).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Em segundo lugar, ainda que houvesse comprovação das benfeitorias, o que se indeniza, segundo o direito pátrio, é o valor específico despendido com elas, e não a valorização decorrente delas (art. 1.218 do CC/02). Não basta o autor dizer, portanto, que prometeu adquirir o imóvel por R\$ 102.000,00, sendo que ele vale agora, de acordo com seus cálculos, R\$ 150.000,00. Fundamental era a demonstração – não feita – dos gastos efetivos correspondentes a R\$ 48.000,00.

Em terceiro lugar, na cláusula 4 do contrato de compra e venda (fl. 18), **EDSON abriu mão do direito de retenção e de indenização de benfeitorias em caso de mora.**

Conforme texto literal:

“O não pagamento pelo promissário comprador na data do vencimento de qualquer das parcelas e dos encargos a que está obrigado por força contratual e, interpelado judicialmente ou notificado através do Cartório de Títulos e Documentos, não purgar a mora no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento da interpelação ou notificação (...) **perderá o promissário comprador, desde logo, não só a posse do imóvel prometido, bem como também quaisquer parcelas de dinheiro, pagas por conta do preço pactuado até a época do inadimplemento, não lhe cabendo o direito de retenção e indenização por benfeitorias** voluptuárias, úteis e necessárias que tenham realizadas no citado imóvel, o qual deverá ser restituído incontinenti, sob pena de configuração de esbulho possessório” (destaquei).

Assim, Edson não faz jus a qualquer indenização ou mesmo a retenção do bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Por fim, cabe ressaltar que o depósito concretizado a fls. 110 da ação 2330/09 não foi aceito pelos vendedores e não há nos autos prova de que se presta a emendar a mora com todos os consectários contratuais.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **julgo improcedentes** os pedidos formulados no **processo 667/09** (ação de manutenção de posse c.c. retenção de benfeitorias e indenização com liminar), com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, inciso i, do código de processo civil.

Outrossim, **julgo procedente** o pedido formulado no **processo 2330/09** (ação de reintegração de posse com pedido de liminar cumulada com rescisão de contrato de compromisso de venda e compra) ajuizado por Maria Helena Xavier Nascimento em face de Edson Henrique Damiani, para o fim de **reintegrar a autora** na posse do imóvel, bem como para **declarar rescindido** o contrato entre as partes.

Estando **presentes os requisitos do art. 273 do cpc**, antecipo a concretização da medida, para o fim de que a autora, **Maria Helena Xavier Nascimento**, obtenha a posse do imóvel, ficando **concedido a Edson Henrique Damiani, 10 (dez) dias para desocupação**, sob pena de ser expedido mandado coercitivo para tanto.

Sucumbente nas duas demandas, Edson Henrique Damiani fica condenado ao pagamento das custas e despesas (de ambos os processos) e honorários advocatícios ao patrono da vencedora, que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

fixo, em R\$ 5.000,00, para cada demanda. No entanto, deve ser observado o disposto no art. 12 da LAJ (conforme deferimento de fls. 61 nos autos n. 667/09).

Providencie a serventia, os atos para a concretização da antecipação da tutela, com a esperada brevidade.

P.R.I.C.

São Carlos, aos 15 de outubro de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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