



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: **1002923-11.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outros**
 Requerido: **José Aparecido de Oliveira**

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

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIRÁ IMÓVEIS e ITARARÉ IMÓVEIS LTDA propõem a presente ação rescisória c.c. com reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra **JOSÉ APARECIDO DE OLIVEIRA**.

Alegam os autores, em síntese, que firmaram contrato de compra e venda com o réu, referente ao lote 1707-A, da quadra 031, do Loteamento Cidade Aracy, porém o réu apenas pagou a entrada de R\$ 1.000,00, deixando de pagar as demais parcelas. Pleiteiam a rescisão contratual; a reintegração na posse do imóvel e que seja o réu condenado a pagar R\$ 34.753,63.

Emenda às fl. 20, incluindo ITARARÉ IMÓVEIS Ltda no pólo ativo da demanda.

O réu, devidamente citado (fl. 44), deixou seu prazo de defesa transcorrer em branco.

Os autores juntaram uma foto comprovando que já há construção no lote objeto da demanda (fl. 55). Posteriormente, os autores informaram que encaminharam uma notificação extrajudicial ao réu, tentando mais uma vez o cumprimento da obrigação e pedindo ao Juízo a suspensão do feito até que se escoe o prazo oferecido na referida notificação.

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.

Nos termos do artigo 319 do Código de rito: "Se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor".

Na espécie, conquanto regularmente citado (fl. 44), o requerido ficou-se absolutamente inerte em apresentar defesa, tornando, assim, aplicáveis na hipótese dos autos, 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

efeitos da revelia.

De observar-se, contudo, que a revelia não implica necessariamente a procedência da ação, já que apenas faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, o que não impede ao julgador a análise livre do direito aplicável.

Pois bem.

A relação travada entre as partes se rege pelo CDC, pois há fornecimento habitual de produto a destinatário final.

O documento de fl. 13 prova a existência de compromisso de compra e venda de imóvel loteado. Ainda que não registrado em Cartório (fls. 18/19), obriga as partes.

A parte autora alega que o réu não pagou nenhuma das prestações mensais, tendo pago apenas o sinal.

Alega, ainda, que houve notificação do promitente comprador antes do ajuizamento da demanda (fl. 04), na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979, porém não prova isso, o que não pode ser considerado nem mesmo com os efeitos da revelia. Foi encaminhada notificação no curso do processo, mas ainda não há nos autos prova de seu recebimento (fl. 57).

Porém, houve o ato citatório, de forma que deve ser essa data considerada como de constituição em mora do requerido, nos termos do artigo 219, do Código de Processo Civil (22/06/2015 - fl. 44).

Não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora, a partir dessa data e, portanto, tem-se por resolvido o compromisso de compra e venda.

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.

A perda do valor pago, a título de sinal, em favor do contratante inocente, se dá em razão do inadimplemento da adquirente (artigo 418, do Código Civil).

Enfim, considerando que consta dos autos que o requerido construiu no terreno durante o período de ocupação; que não há prova de notificação anterior à presente demanda, gerando a boa-fé; e que resulta do exercício da posse pelo compromissário com lastro no contrato de compra e venda que celebrou; é de rigor o ressarcimento.

Tal construção não se equipara às benfeitorias para a hipótese de ressarcimento, já que é considerada como acessão (artigo 1248, V do Código Civil), cuja indenização é admitida apenas para evitar o enriquecimento ilícito do proprietário que recupera o imóvel, em prejuízo da boa-fé de quem ergueu a construção. Anote-se, ademais, que o direito a ressarcimento por



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

construções, que se reconheceu ao possuidor, garante-se com a retenção. Inexistência de razão para tratamento diferenciado de acessões e benfeitorias, quanto ao ponto. Tanto mais que o Código Civil nem sempre empregou os termos no sentido rigorosamente técnico, como se depreende de seu artigo 548. (STJ - REsp 28489/SP – 3ª Turma - Relator: Ministro Eduardo Ribeiro - 19/10/1993).

Destaca-se, ainda, o artigo 1219, do Código Civil, em que realmente existe direito de retenção pelas benfeitorias e acessões promovidas no local, mesmo que eventualmente ainda não averbadas. Nesse diapasão, a questão registrária influencia unicamente no *quantum* devido (a ser apurado pericialmente) e não no próprio *an debeatur*; ou seja, se as edificações não estiverem ainda averbadas na matrícula ou na Municipalidade, tal questão certamente será considerada pelo perito na avaliação respectiva.

Da mesma maneira, eventuais multas, impostos e taxas pela construção erigida de forma irregular, serão objeto de depreciação quando da avaliação das acessões introduzidas no lote.

O valor, como dito, será oportunamente apurado por arbitramento de engenharia, em execução de sentença.

Isso posto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** esta ação e o faço para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado pelas partes e, via de consequência, para reintegrar a autora na posse do imóvel indicado na inicial, o que, todavia, fica condicionado ao ressarcimento, ao requerido, das acessões realizadas, valor que deverá ser apurado em liquidação por arbitramento (artigo 475-C e D, do Código de Processo Civil) ou convencionado entre as partes.

Diante da procedência quase integral, o requerido arcará com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em R\$1.000,00 (art. 20, §4º, do CPC).

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de setembro de 2015.

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