



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

SENTENÇA

Processo nº: **1010401-02.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **João de Oliveira Rocha e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pela empresa autora, Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda em face de João de Oliveira Rocha e Espólio de Maria Helena dos Santos Rocha.

Aduz a autora ser proprietária e legítima possuidora do Lote 3600-B quadra de nº 101 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 139.516 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos.

Celebrou com a ré compromisso de compra e venda, pactuando que a ré passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 25.06.2008, o que efetivamente ocorreu; a ré se comprometeria a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento, em 10.04.2015, tendo sido pagas apenas 34 prestações de um total de 96 assumidas, pelo lote; há débitos de IPTU que não foram pagos pela ré.

Pleiteia: a) seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra; b) seja a ré condenada a lhe indenizar pela ocupação do imóvel e impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas (34 prestações) e das benfeitorias porventura realizadas; c) seja a ré condenada ao pagamento dos IPTUs vencidos e não quitados; d) seja a autora reintegrada definitivamente na posse do imóvel.

Efeitadas as citações, curadora especial contestou em nome do réu citado por hora certa.

Com a réplica houve a juntada de documentos (fls. 82/83).



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

Decisão a fls. 84 determinou a manifestação da ré sobre os documentos juntados pela autora, o que foi providenciado a fls. 87/88.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque desnecessária a dilação probatória, sendo suficientes os documentos juntados aos autos para a convicção desse Juízo (art. 355, I, NCPC).

Feita a notificação extrajudicial (cf. fls. 46/48), o devido pagamento não foi realizado, o que ensejou o presente pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, compensação de valores das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, a habitação do imóvel e ressarcimento de valores pelo uso deste.

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a proprietária do imóvel em questão (fls. 22). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

Os promitentes compradores infringiram a cláusula do contrato relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço.

O art. 560 do NCPC reza que o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacão e reintegrado em caso de esbulho.

O esbulho, no caso dos autos, decorre da inadimplência por parte dos réus, já que a posse legítima se justificaria somente com o cumprimento de suas obrigações para com a promitente vendedora, o que não ocorreu.

De rigor concluir-se que ante a inadimplência, as partes rés detem posse precária e clandestina, razão pela qual deve a autora ser reintegrada na posse.

Destarte, procede o pedido de rescisão contratual.

Considerando que são anos de inadimplência, deve um valor razoável a título de aluguel mensal, que não seja excessivo, considerando o tempo de abrangência, mas que não deixe sem pagamento a ocupação do imóvel.

Diante disto, é razoável a perda das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, durante todo o período em que teve a posse do o imóvel e não pagou as prestações e a perda do direito de indenização por eventuais benfeitorias, em razão da ocupação e das dívidas de IPTU.

Nesse sentido já se decidiu que: “Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada por inadimplência da compromissária compradora. Sentença de procedência



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

parcial. Recurso interposto pela autora que pretende a retenção do valor integral das quantias pagas, além de afastar hipótese de indenização por benfeitorias. Inadimplência caracterizada e bem reconhecida. Autora que reside no imóvel sem efetiva contraprestação há 09 (nove) anos. Circunstâncias que autorizam a perda integral das prestações pagas. Compradora que descumpriu normas do contrato, o que impede o reparo econômico por eventuais obras feitas no imóvel. Recurso provido.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 9151253-43.2004.8.26.0000, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 08.11.2011, v.u.).

Ainda: “Compromisso de compra e venda Rescisão contratual c.c. reintegração de posse Culpa exclusiva da compradora. Mora configurada Retenção integral dos valores pagos. Possibilidade. Compromissária compradora que adimpliu pequena parcela da dívida. Reintegração de posse Pressupostos formais de admissibilidade. Reconhecimento. Pedido de indenização por benfeitorias. Não cabimento. Sentença mantida. Recurso improvido.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 9189631-97.2006.8.26.0000, Rel. Des. Neves Amorim, j. 15.02.2011, v.u.).

Posto isso, julgo parcialmente procedente o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato firmado entre a autora e os réus, por infração contratual, reintegrando a primeira autora na posse do imóvel, inclusive no lugar dos réus, com a perda em favor da autora das prestações adimplidas e perda de eventual direito por benfeitorias feitas no imóvel, uma vez que se usufruiu a posse no período em que não foram pagas as prestações e tampouco o IPTU.

Tendo em vista que a autora decaiu de parte mínima do pedido, os réus, em razão de sucumbência, ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 28 de junho de 2018.