



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005575-35.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**
 Requerido: **PATRICIA RODRIGUES DA SILVA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de PATRICIA RODRIGUES DA SILVA, também qualificada, alegando ter firmado com a ré contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto o Lote nº 4811-A da quadra 133 do loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula n.º 74.158, posteriormente matrícula n.º 139.561, do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos, imóvel que passou à posse da ré desde o dia 19 de novembro de 2009, cumprindo à ré efetuar o pagamento das prestações estipuladas no contrato, obrigação que a ré deixou de cumprir desde a parcela vencida em 15 de dezembro de 2010, de modo a ter quitado apenas 13 das 96 parcelas contratadas, tendo a ré sido devidamente notificada da mora sob pena de rescisão do contrato, aduzindo tenha havido multa imposta pelo Poder Público por conta da falta de limpeza de terreno e manutenção de calçada, no importe de R\$ 2.138,49, além de ter a ré deixado de pagar o valor de R\$ 344,85 referente ao IPTU dos exercícios de 2011, 2012, 2013 e 2014, e ainda R\$ 550,00 de Desdobro nos termos do item. 5.º, valores esses suportados indevidamente por ela, autora, que reclamou assim sua liminar de reintegração de posse, e que ao final seja o contrato rescindido, condenando a ré ao pagamento de indenização do valor de R\$ 344,85 referente ao IPTU, de R\$ 1.793,64 referente à multa administrativa e R\$550,00 de Desdobro, impondo-se ainda à ré a perda das parcelas pagas nos termos do item. 3.º, § 10.º do contrato, no valor total de R\$10.707,34, reintegrando a autora definitivamente na posse do imóvel.

A ré, citada pessoalmente, não ofereceu contestação.

É o relatório.

Decido.

A revelia da ré autoriza presumir-se verdadeiros os fatos da mora e da culpa pela imposição da multa administrativas e despesas cobradas pela autora, de modo que, evidenciado o inadimplemento da compromissária compradora, não há como se extrair conclusão outra dos termos desta demanda que não a rescisão do contrato e, por consequência, a reintegração da autora na posse do imóvel.

Em relação ao pedido de condenação da ré ao pagamento dos valores de R\$ 344,85 referente ao IPTU, de R\$ 1.793,64 referente à multa administrativa e R\$ 550,00 de Desdobro, trata-se de pedido procedente.

Com efeito, embora não haja pacto nesse sentido no contrato, é indubitoso que, a partir da assunção da posse do imóvel em razão do compromisso de compra e venda, “*afigura-se*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

induvidosa a transferência da posse a terceiro, que passou a exercê-la com animus domini, o que afasta a responsabilidade do apelante pelos débitos incidentes no imóvel” (cf. AI. nº 2210403-25.2014.8.26.0000 - 15ª Câmara de Direito Público TJSP - 04/12/2014 ¹).

E seria de causa espécie pudesse a ré assumir a posse em razão do compromisso de compra, com evidente *animus domini*, portanto, deixando à promitente-vendedora a obrigação de pagamento do IPTU e também o encargo de custear as despesas para limpeza do terreno e da respectiva calçada.

Quanto ao “*desdobro*” do terreno, a cláusula 5ª do contrato expressamente imputou referida despesa à ré (*vide fls. 24*), de modo que o pedido também é procedente.

Cumprirá à ré indenizar à autora o valor de R\$ 2.688,49, valor esse que deverá ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do recebimento da notificação pela ré, então constituída em mora.

Quanto à pretensão da autora, de que haja perda do valor integral das parcelas pagas pela ré, cumpre considerar que a cláusula 3ª, § 10º, do contrato, não lhe garante tal direito.

Conforme pode ser lido no referido dispositivo contratual, a perda imposta ao promissário-comprador em caso de rescisão foi fixado em 50% (*cinquenta por cento*) dos valores pagos, tendo a promitente-vendedora, no caso, a autora, se obrigado a restituir os restantes 50% em igual número de parcelas que as pagas pela promissária-compradora, no caso, então, treze (13) parcelas, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a rescisão, até porque, até então, houve ocupação do imóvel pela promissária-compradora.

Conforme se tem entendido, não há abusos ou ilicitude num tal pacto: “*CONTRATO - Compromisso de compra e venda de lote de terreno Inadimplência do promissário comprador - Rescisão - Perdimento total das parcelas que não se revela razoável no caso - Admitida a retenção de 40% para a indenização das despesas administrativas e ocupação graciosa do imóvel - Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor - Responsabilidade do promitente-comprador, até a data da devolução do imóvel, pelo pagamento das despesas de IPTU, água, esgoto e energia elétrica - Sentença reformada Recurso parcialmente provido*” (cf. Ap. nº 0013199-71.2010.8.26.0606 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/10/2014 ²).

Esses valores que a autora deverá repetir em favor da ré deverão ser acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos recebimentos, ficando sua reintegração na posse do imóvel condicionada ao depósito desses valores ou à prova de quitação diretamente junto à ré.

A ação é, portanto, procedente em parte, cumprindo à ré arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato de compromisso de compra e venda firmado em 19 de novembro de 2009 entre a autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA e a ré PATRICIA RODRIGUES DA SILVA, tendo por objeto o Lote nº 4811-A da quadra 133 do loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula n.º 74.158, posteriormente matrícula n.º 139.561, do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos, e em consequência REINTEGRO a autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA na posse do referido imóvel, admitindo-se à ré o direito de retenção do bem até que haja restituição, pela

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autora, da importância equivalente a 50% (*cinquenta por cento*) dos valores pagos pelas treze (13) parcelas iniciais do contrato, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, admitido à autora possa realizar essa restituição à ré em treze (13) parcelas mensais, vencendo-se a primeira 60 (sessenta) dias após a data da presente rescisão; CONDENO a ré PATRICIA RODRIGUES DA SILVA a pagar à autora SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBIARA IMÓVEIS LTDA, indenização no valor de R\$ 2.688,49 (*dois mil seiscentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar do recebimento da notificação pela ré, admitindo-se à autora possa compensar referido valor naqueles que lhe cumpre restituir à ré, conforme acima; e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 12 de dezembro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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