



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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013146-52.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Itarare Imoveis Ltda e outro**  
 Requerido: **Valci Vasco de Camargo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de pedido de rescisão contratual c.c. reintegração de posse e indenização ajuizada por **Itarare Imoveis Ltda e Sacramentana Negócios imobiliários Ltda.**, em face de **Valci Vasco de Camargo e Evangelina Pereira de Almeida Camargo**, devidamente qualificados. A autora Sacramentana Imóveis, aduz, em síntese que é a legítima possuidora do lote 4696, quadra nº 129, do loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 68.263. Sustentam as autoras que firmaram com os réus instrumento particular de compromisso de compra e venda em 21/11/2011. Salientam que os réus encontram-se inadimplentes desde a parcela vencida em 15/01/2015 e débitos de IPTU. Pleiteiam: a) a rescisão do contrato de compra e venda celebrado entre a autora Sacramentana e os réus; b) a condenação dos réus ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel e pela impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas e das benfeitorias existentes; c) a condenação dos réus ao pagamento de eventuais débitos de IPTU não quitados; d) a reintegração de posse.



**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**

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

Juntaram documentos (fls. 25/46).

Regularmente citados (fls. 53 e 55), os réus não ofereceram defesa (certidão de fls. 56).

É o relatório.

Fundamento e decidido.

A ausência de contestação induz revelia, a qual permite o julgamento antecipado da lide (art. 355, II do NCPC) e empresta às alegações contidas na inicial presunção de veracidade (cf. art. 344 do NCPC).

A princípio, anoto que em se tratando de loteamento, devem ser observadas as disposições especiais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6766/1979).

Os réus foram notificados extrajudicialmente (cf. fls. 43/46), deixando de efetuar o devido pagamento, o que ensejou o pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, compensação de valores das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, com 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 legítima proprietária do imóvel em questão (fls. 26). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

Os promitentes compradores infringiram as cláusulas 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 turbação e reintegrado em caso de esbulho.

O esbulho, no caso dos autos, decorre da inadimplência por parte



**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

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

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.

Considerando que os réus, devidamente citados, não contestaram o pedido, de rigor presumir-se que eles detém a posse precária e clandestina, razão pela qual devem as autoras serem reintegradas na posse.

Destarte, procede o pedido de rescisão contratual.

Lado outro, a Lei 6.766/79 em seu art. 34 estabelece que: "Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

O art. 35, por sua vez, dispõe: "Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis".

Assim, é devida aos réus indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito das autoras. Nesse contexto, deverão ser apuradas, em fase de liquidação de sentença, eventuais benfeitorias úteis e necessárias, condicionando-se a reintegração de posse à prévia indenização, nos termos do art. 34 da Lei 6766/79.

No mais, operada a rescisão contratual e reintegrada a autora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito do



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

alienante (CDC, art. 53).

Desta forma, o equilíbrio na relação negocial se faz necessário, de modo a não gerar onerosidade excessiva aos réus, bem como evitar o enriquecimento sem causa das autoras.

De outro lado, em razão do tempo de fruição do imóvel, se afigura necessária a fixação de taxa de ocupação, a partir do inadimplemento, até a data da efetiva desocupação. Isto porque se trata da contraprestação devida pela disponibilidade do bem em favor do adquirente, tornada exigível em virtude da rescisão do contrato e restituição dos valores pagos, sob pena do enriquecimento indevido que resultaria do exercício da posse independentemente de contraprestação.

Em caso análogo o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu:

"Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplência do comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas e que se faz necessária, na forma deliberada, sob pena de afronta ao art. 53 do CDC. Devida, porém, taxa de ocupação, inclusive prevista no contrato, e muito embora reduzido seu valor. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte". (Relator(a): Cláudio Godoy; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/10/2015; Data de registro: 08/10/2015).

Assim, embora os réus tenham direito à devolução das parcelas pagas, deverão arcar com uma taxa de ocupação do lote adquirido, desde a data do inadimplemento, cujo valor será apurado em liquidação de sentença, sem prejuízo da multa prevista no parágrafo quarto do contrato (cf. fls. 29).

Além da taxa de ocupação (que deve corresponder a 0,5% do



**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

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

valor do imóvel) e da multa contratual, as autoras tem direito de reter o valor de eventuais encargos (água, luz, IPTU) que não tenham sido pagos pelos réus durante o período em que estiveram na posse do lote.

É sabido que os débitos relativos ao IPTU são obrigação tributária que acompanha o imóvel. Trata-se de obrigação que segue a coisa, "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem os réus a obrigação de quitá-lo.

Em face do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido das autoras, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes. Determino a reintegração das autoras na posse do lote descrito na inicial, mediante o pagamento de indenização aos réus pelas acessões e benfeitorias realizadas no local, a serem apuradas em fase de liquidação.

Condeno os réus, por sua vez ao pagamento de indenização por perdas e danos, correspondentes à taxa de ocupação do lote, que arbitro em 0,5% do valor do imóvel, desde a data do inadimplemento até a efetiva desocupação do imóvel, além de eventuais encargos inadimplidos no período (água, energia elétrica e IPTU) e multa contratual prevista no parágrafo quarto, observando-se que esses valores poderão ser abatidos (pelas autoras) do valor das prestações que lhe serão restituídas, conforme fundamentação acima. Os valores devidos serão corrigidos monetariamente desde a data em que deveria ter sido cumprida a obrigação e com juros de mora desde a citação.

Dada a sucumbência preponderante, condeno solidariamente os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) sobre o



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

valor atribuído à causa.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 01 de março de 2018.

**Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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