



**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: **1011150-53.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Lucilene da Silva e outro**  
 Requerido: **Everton Camargo e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

#### **Vistos.**

**Lucilene da Silva e Mercedes Trigo Hidalgo** ajuizaram ação pelo procedimento comum com pedido de resolução contratual, imissão na posse e indenização por danos materiais e morais contra **Everton Camargo, Adail Mattos Júnior e Fabiola Silva Amado Lima de Mattos**. Alegaram, em resumo, que a primeira autora vendeu o imóvel localizado na Rua Aristodemo Pelegrini, nº 49, Jardim Medeiros, nesta cidade de São Carlos/SP, ao primeiro réu, em 11/01/2012, pelo preço de R\$ 95.000,00. Como o preço não foi pago, por indicação e intermédio da imobiliária Ômega Consultoria, foi celebrada uma cessão de direitos com os réus Adail e Fabiola, pois estes tinham interesse na aquisição do imóvel e se obrigaram ao pagamento do respectivo preço. No entanto, da mesma forma, nada foi pago à primeira autora, motivo pelo qual o contrato foi resolvido de pleno direito, conforme cláusula resolutiva pactuada. Como a primeira autora possuía uma dívida com sua mãe, ora segunda autora, por intermédio da mesma imobiliária, foi orientada a vendê-lo a ela, o que efetivamente foi feito, conforme escritura pública datada de 31/07/2013. Os réus não desocuparam o imóvel, motivo pelo qual a autora Mercedes ajuizou duas ações para tentar se reintegrar na posse, porém foram julgadas improcedentes. Os réus Adail e Fabiola, a despeito de ocuparem o imóvel, jamais efetuaram o pagamento de IPTU, água ou energia elétrica. Discorreram sobre os prejuízos suportados e requereram a procedência do pedido, a fim de que seja declarada a resolução do contrato, determinando-se a desocupação do imóvel, além de indenização no valor de R\$ 4.568,99 pelas despesas com energia, água e esgoto, fixação de aluguel mensal pelo período da ocupação e danos morais a serem fixados. Juntaram documentos.



**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**

A tutela provisória foi indeferida.

Os réus foram citados, mas apenas **Everton Camargo** apresentou contestação. Arguiu, em preliminar, sua ilegitimidade passiva. No mérito, disse não ser responsável pelos danos descritos na petição inicial, na medida em que os direitos de aquisição do imóvel foram cedidos aos corréus, os quais o ocuparam, sendo deles a responsabilidade pelo pagamento das despesas referentes à água, esgoto e energia elétrica. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

As autoras apresentaram réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O réu Everton figurou inicialmente como comprador do imóvel objeto da causa (fls. 30/36). Em um segundo momento, ele cedeu os direitos oriundos do contrato de compromisso de venda e compra aos corréus Adail e Fabiola (fls. 37/38 e 39/42). Logo, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade passiva. A responsabilidade pelos danos indicados na inicial é questão diretamente ligada ao mérito e, como este réu possui relação jurídica com a primeira autora, há pertinência subjetiva para a causa.

A certidão da matrícula do imóvel comprova que a autora Mercedes é a proprietária em virtude de venda e compra celebrada entre ela e a filha, a ora autora Lucilene (fls. 56/58). Esta celebrou com o réu Everton um primeiro contrato de compromisso de venda e compra em 11/01/2012 (fls. 30/36). Como não foi controvertida a afirmação lançada na inicial, tem-se que em razão do inadimplemento do preço convencionado, o compromissário cedeu seus direitos aos corréus Adail e Fabiola em 19/07/2012 (fls. 37/38 e 39/42).

Os cessionários também não efetuaram qualquer pagamento à então vendedora, Lucilene. Foram devidamente citados e não contestaram o pedido. Logo, presumem-se verdadeiros, em relação a eles, os fatos articulados na petição inicial. Em



**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**

razão do inadimplemento, Lucilene alienou o mesmo imóvel à sua mãe como forma de quitação de uma dívida, por entender que aquele compromisso de venda e compra estava automaticamente rescindido, nos termos da cláusula resolutiva expressa inserida no ajuste (cláusula VII – fl. 32).

Apesar de o réu Everton afirmar ter realizado parte do pagamento, nenhuma prova documental foi produzida neste sentido (Código de Processo Civil, artigo 373, inciso II) e, além disso, ele cedeu os direitos aos demais corréus, de modo que a discussão sobre o cumprimento do contrato vincula-se aos cessionários, responsáveis, a partir da cessão, pelo adimplemento da obrigação.

Assim, tem-se que o inadimplemento por parte dos cessionários autoriza a resolução dos compromissos de venda e compra. A autora Mercedes é a atual proprietária do imóvel e pretende ser imitada na posse com base no domínio, agora devidamente comprovado, providência que deve ser deferida, porque os réus, apesar de terem sido citados em endereço diverso do imóvel alienado, são responsáveis por quem esteja ocupando-o, sendo de rigor que a titular da propriedade possa ingressar no bem que é seu por direito.

Sobre as despesas também inadimplidas pelos ocupantes, a título de energia elétrica, água e esgoto, cumpre realizar uma divisão entre os réus, com base no período de ocupação de cada um.

Diz-se isso porque o réu Everton passou a ter posse sobre o bem a contar da data do primeiro contrato (11/01/2012) até quando realizou a cessão aos demais corréus (19/07/2012). Há débitos de água e esgoto deste período (fls. 62/64). Não há prova sobre despesas de energia elétrica deste período (fls. 65/68). Logo, o réu Everton responderá apenas pelo pagamento das despesas de água e esgoto pelo período em que ele teve posse do imóvel (janeiro a julho de 2012).

Os débitos do período posterior (agosto/2012 até a efetiva desocupação) a título de água, esgoto e energia elétrica, serão suportadas pelos réus Adail e Fabiola, porque passaram a ter posse do imóvel desde a celebração da cessão. Como esta transmissão foi celebrada praticamente em meados do mês de julho de 2012, as despesas deste mês serão divididas igualmente entre os réus, porque é impossível estabelecer


**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**

exatamente o consumo de cada um.

Ademais, deverão ser respeitados os valores mencionados nos documentos de fls. 64/68, porque as autoras deduziram pedido certo e determinado, somando o quanto contido em tais documentos, de modo que a tutela jurisdicional não pode ir além daquilo que foi postulado.

O mesmo raciocínio se aplicará ao aluguel que é devido às autoras. Como os réus ocuparam o imóvel sem pagar qualquer contraprestação, devem indenizá-las pelo uso da coisa. A jurisprudência tem aceito a fixação de 0,5% do valor do contrato como parâmetro razoável em casos análogos. Por isso, a indenização a este título consistirá no pagamento deste valor mensal às autoras, respeitado o período em cada réu ocupou o imóvel, bem como a data em que cada autora figurou como proprietária do bem, adotando-se para todos os efeitos o preço de R\$ 90.000,00, convencionado para pagamento do imóvel (fl. 40).

O aluguel fica arbitrado, então, em R\$ 450,00.

Na petição inicial foi postulado pagamento de aluguel pelo período de 4 anos e 8 meses. As autoras consideraram a data da celebração do primeiro contrato até a distribuição desta ação. Dessa forma, o réu Everton arcará com o pagamento de aluguel pelo período de 6 meses e meio (considerando a cessão em meados de julho de 2012), ou seja, R\$ 2.925,00. O período restante (4 anos, 1 mês e 15 dias), será de responsabilidade dos réus Adail e Fabiola, totalizando R\$ 22.275,00. Esta medida é adotada para se respeitar o princípio da congruência, nos termos do artigo 141 e 492, *caput*, do Código de Processo Civil.

Como as autoras litigam em litisconsórcio e são representadas pelo mesmo advogado, a condenação dar-se-á em parcela única e caberá a elas repartir o valor devido de acordo com a data em que cada uma figurou como proprietária do imóvel. Esta medida é adotada também como forma de facilitar a elaboração do cálculo na fase de cumprimento de sentença.

Não se desconhece que os réus foram citados em endereço diverso do imóvel objeto da causa. As autoras não esclareceram em que data eles teriam, possivelmente, desocupado o bem. A providência de desocupação será aplicada contra



**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**

eventual ocupante que lá esteja instalado, justamente porque a autora é Mercedes é detentora do domínio do imóvel e os contratos que legitimariam a posse dos réus serão rescindidos por esta sentença, inexistindo título que justifique a posse.

Não há que se falar em indenização por danos morais, porque o inadimplemento dos réus é contratual, o que se resolve no campo material (indenização pelos prejuízos) e não houve violação a direitos da personalidade das autoras que justificasse reparação a este título.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para:**

**I - declarar resolvidos os contratos de compromisso de venda e compra celebrados entre as partes e, por consequência, imitar a autora Mercedes Trigo Hidalgo na posse do imóvel situado na Rua Aristodemo Pelegrini, nº 49, Jardim Medeiros, São Carlos/SP;**

**II – condenar o réu Everton Camargo ao pagamento das despesas de água e esgoto (fl. 64), além de aluguel mensal pelo período em que ele ocupou o bem (janeiro até metade de julho de 2012), este no valor de R\$ 2.925,00 (dois mil, novecentos e vinte e cinco reais); será acrescida atualização monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada vencimento, além de juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação;**

**III - condenar os réus Adail Mattos Júnior e Fabiola Silva Amado Lima de Mattos ao pagamento das despesas de água, esgoto (fl. 64) e energia elétrica (fls. 65/68), além de aluguel mensal pela ocupação do imóvel, este no valor de R\$ 22.275,00 (vinte e dois mil, duzentos e setenta e cinco reais); será acrescida atualização monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada vencimento, além de juros de mora, 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação;**

**IV – assentar que o pedido de indenização por danos morais é improcedente.**

Na fase de cumprimento de sentença, caberá às autoras a elaboração do cálculo de cada valor devido, respeitando-se as datas de ocupação de cada réu, conforme



**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**

fixado.

**Defiro a tutela provisória, a fim de determinar a imediata imissão na posse da autora Mercedes Trigo Hidalgo no imóvel mencionado. Fixo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária por parte dos réus Adail e Fabiola ou eventual ocupante. Para isso, expeça-se mandado de intimação, a ser cumprido no imóvel objeto da causa, para notificação desta sentença aos réus ou de quem esteja ocupando o bem para cumprimento da desocupação.**

Diante da sucumbência recíproca, as despesas processuais serão suportadas na proporção de 20% para as autoras e 80%, em partes iguais, para os réus, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, os réus pagarão honorários advocatícios em favor do advogado das autoras, arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, respeitada a responsabilidade de cada um (item II e III), ao passo que as autoras pagarão honorários advocatícios ao advogado do réu Everton no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), observada a parcela de pedidos rejeitados, o proveito econômico obtido por cada uma das partes, o resultado da demanda e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça, a qual fica deferida ao réu Everton, diante do requerimento apresentado na contestação, anotando-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de julho de 2018.

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