



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: **1006262-12.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **ITARARÉ IMÓVEIS LTDA e outros**
 Requerido: **KATIA LESSANDRA DA SILVA VIEIRA**

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

Vistos.

ITARARÉ IMÓVEIS LTDA, SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA propõem ação rescisória c.c. Reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra **KÁTIA LESSANDRA DA SILVA**. Alegam, em síntese, que venderam à ré, por meio de contrato particular de compromisso de venda e compra, o lote 1703-A, da quadra 31, do Loteamento Jardim Social Presidente Collor, objeto da matrícula nº 88.757 do CRI local. A ré passou a ter uso e gozo a partir de 02/07/2003, conforme previsto na avença, porém somente fez o pagamento de primeira parcela, do total de vinte. Mesmo notificada, não realizou os pagamentos. Pleiteiam a rescisão contratual, a reintegração na posse e perdas e danos, relativo a tributos, desdobro e a não restituição da parcela paga.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 08/44.

A ré, devidamente citada (fl. 155), apresentou defesa na forma de contestação (fls. 97/150). Argumentou, preliminarmente, a ilegitimidade ativa de Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e Ibiara Imóveis Ltda, por não terem participado do contrato. No mérito, sustentou a prescrição (art. 206, § 5º, I, CC); que não se recorda de ter assinado o documento de fl. 31; que a notificação de fl. 41 restou negativa e a cláusula 11º é inválida; que as autoras não comprovaram o pagamento dos impostos para que sejam ressarcidas; que diligenciou à Prefeitura e os débitos de IPTU são apenas dos anos de 2013 e 2014 e que não deve mais nada às autoras. Pede a improcedência.

Réplica às fls. 158/161.

Instadas as partes a indicarem as provas a produzir, pugnaram pela designação de audiência conciliatória (fls. 166 e 167/168). Porém, logo depois as autoras comunicaram que não tinham mais tal interesse (fls. 169/170).



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

Foi realizada nova notificação extrajudicial (fls. 178/182).

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.

Sobre a ilegitimidade das rés Ibiara e Sacramentana, apenas em relação a primeira procede o pedido. O contrato social juntado não demonstra o grupo econômico, sendo insuficiente para este fim a coincidência entre sócios. Porém, consta da matrícula do imóvel que Sacramentana é a proprietária (fl. 37), bem como restou patente nos autos que houve um erro na confecção do contrato inicial, até porque no aditamento esse erro foi corrigido e a ré aceitou, anuindo e continuando a relação jurídica. Dessa forma, reconheço a ilegitimidade apenas no que concerne a ré Ibiara, não tendo sido demonstrada qualquer vinculação com a lide.

Passo a analisar o mérito.

Inicialmente, importante destacar que o contrato foi celebrado em 02/07/2003 (fls. 26/30). Houve aditamento em 10/01/2007 (fl. 31). Notificação em 10/07/14 (fl. 41), a qual restou negativa ("ausência"). A presente demanda foi proposta em 22/07/2014.

Nota-se, ainda, que a inicial não foi clara ao narrar aos fatos, embora não seja inepta. Isso porque ela se reporta ao não pagamento pela venda do imóvel, parecendo se referir ao primeiro contrato quando, ao que se depreende dos autos, as partes realizaram aditamento ao contrato inicial, estipulando nova forma de pagamento, restando a inadimplência dessa segunda avença. Portanto, o prazo prescricional corre desde 10/02/2007, quando houve o vencimento da parcela atinente ao aditamento.

Há entendimento sedimentado na jurisprudência, com o qual comungo, no sentido de que o cerne da lide não é a cobrança, mas sim a rescisão contratual e reintegração de posse, razão pela qual se aplica a prescrição residual, e não a específica para as cobranças. Nesta conformidade este Tribunal de Justiça, no julgamento da apelação cível nº 0033072-55.2012.8.26.0002, relator o Desembargador Salles Rossi, assim se pronunciou, a respeito da questão (grifo meu): *“RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Improcedência, sob o argumento de prescrição da dívida em relação às prestações do imóvel Descabimento - Ação presente que visa a rescisão (resolução) do*


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

contrato e não a cobrança da dívida - Demanda, de cunho pessoal, que prescreve em 10 anos, a teor do que dispõe o artigo 205 do Código Civil, prazo a contar do vencimento da última parcela, que se deu em novembro de 2005, de sorte que a ação de rescisão não se encontra prescrita (...)". No mesmo sentido: "Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse julgada improcedente. Reconhecimento de prescrição da pretensão da autora, que recorre. Irresignação procedente. Prescrição. Inocorrência. Demanda que não se confunde com ação de cobrança. Termo inicial. Data de vencimento da última parcela. Prazo prescricional de dez anos. Tratando-se de ação pessoal, aplica-se o art. 205 do CC. Precedentes. Prescrição afastada. Aplicação da teoria da causa madura. Art. 515, § 3º do CPC. Inadimplemento incontroverso, pela ré, das parcelas avençadas em compromisso de compra e venda. Mora da compradora. Art. 397 do CC. Rescisão contratual. Art. 475 do CC. Alegação de usucapião. Não preenchimento de requisitos. Posse precária, porque vinculada a contrato. Retenção das prestações pagas que permite a remuneração da promitente vendedora pelo longo período de ocupação gratuita do bem. Sucumbência invertida. Sentença reformada. Recurso provido." (TJ/SP. Relator(a): Mary Grün; Comarca: Ibatinga; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/04/2015; Data de registro: 22/04/2015)".

A prescrição decenal não se operou.

Incontroversa a existência de compromisso de compra e venda de imóvel loteado.

As partes autoras alegam que o réu não pagou as prestações mensais vencidas, tendo pago uma parcela do aditamento.

Houve notificação da promitente compradora, constituindo-a em mora, na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979. Apesar da notificação ser infrutífera, não tendo a parte ré sido localizada, em razão do previsto no item nº 11 do contrato (fl. 29), tenho que ela surtiu seus efeitos. Ademais, houve outra notificação posteriormente (fl. 178/182) e ato citatório válido (fl. 155), estando a parte plenamente ciente da ocorrência.

Não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora.

De rigor, portanto, a rescisão contratual. 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.

Com isso, com olhos voltados contra o enriquecimento sem causa, cabe a devolução de parte da parcela paga. Incide "in casu" o recente enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça: " Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel



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

submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento" (Súmula 543 do STJ).

No mesmo sentido as súmulas do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

Frise-se que a parcela paga não diz respeito a sinal (que poderia ser retido), tendo em vista que provém de renegociação entre as partes, fruto de aditamento contratual, de forma que já houve outras parcelas pagas, sendo apenas a continuação das anteriores.

Assim, como devolver tudo seria impor pesado ônus à promitente/vendedora, dando ensejo, inclusive, ao ganho ilícito da promissária/compradora, é justo que a devolução corresponda a 90% do total das prestações pagas, o que se faz com espeque no artigo 413, do Código Civil vigente, considerando-se que o desconto de 10% se presta à prefixação das perdas e danos oriundas da infração contratual cometida pela requerida. As parcelas a serem restituídas serão corrigidas pelos índices da tabela DEPRE (RSTJ, 77/235), e pagas em uma única vez (RT, 809/311).

Do percentual (90%) a ser restituído, por sua vez, é justo descontar o equivalente a 0,5% ao mês, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento da autora pelo uso e fruição do bem pelos inadimplentes, medida que se adota em respeito ao princípio geral de direito que veda o enriquecimento sem causa.

Por fim, no tocante ao desdobro e ao IPTU, naufraga a pretensão das autoras.

Apesar de restar evidente nos autos que a ré usufruiu por todo o período o imóvel, o ajuste feito prevê, em seu item 6º, que a responsabilidade pelos tributos será de ambas as partes


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

da avença, de forma concorrente. Trata-se da vontade externada das partes, prevalente em face da autonomia que rege os contratos. Assim, conclui-se que ambas têm o dever de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel, não sendo um devedor do outro. Não bastasse isso, não há nos autos prova do pagamento dos impostos por parte das autoras.

Já sobre o desdobro, da mesma forma não há nos autos prova de seu pagamento, o que inviabiliza o ressarcimento.

Isto posto, com relação a Ibiara Imóveis Ltda., julgo **EXTINTO** o feito, sem exame do mérito, com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil; com relação a Itararé Imóveis Ltda e Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda, julgo **PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos iniciais e o faço para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e, via de consequência, reintegrá-las na posse do imóvel.

Condeno as autoras Itararé Imóveis Ltda e Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda a restituírem à requerida o equivalente a 90% do valor que resulta da soma de todas as prestações pagas, de uma só vez (TJSP, Seção de Direito Privado, Súmula 02), incluindo o contrato inicial e o aditivo, corrigidas desde cada desembolso, pelo índice do contrato, e acrescidas de 1% ao mês de juros de mora, contados da citação.

Deste percentual, abaterá a autora 0,5% ao mês, até o limite de 90%, incidentes sobre o valor das prestações durante o período de inadimplência até o trânsito em julgado desta sentença, como forma de ressarcimento pelo uso e fruição do bem pela inadimplente.

Diante da sucumbência recíproca, autoras e ré arcarão, cada qual, com 50% das custas e despesas processuais, devendo custear os honorários de seus patronos.

P.R.I.C.

São Carlos, 07 de outubro de 2015.

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