



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: **1009022-31.2014.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
Requerente: **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**
Requerido: **JADER ALVES MARTHO e outros**

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 Jader Alves Martho e, conforme fls. 184 e 194, Ivanildo de Miranda Camargo e Mércia Helena Camargo. Aduz a autora ser proprietária e legítima possuidora do Lote 4322-A da Quadra 120 do loteamento Cidade Aracy, tendo como origem a matrícula n.º 74.061, do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos. Celebrou com o primeiro réu compromisso de compra e venda, pactuando que o réu passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 18/11/2001, o que efetivamente ocorreu; o réu se comprometia a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento, em 10/02/2002, tendo sido pagas apenas 08 prestações de um total de 70 assumidas, pelo lote.

Pleiteia seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra, seja o primeiro réu condenado a lhe indenizar pela ocupação do imóvel por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas (07 prestações); seja o primeiro réu condenado ao reembolso pelo pagamento de IPTU de 2002 a 2013, bem como ao



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

pagamento dos vencidos e em débito; seja a autora reintegrada definitivamente na posse do imóvel (providência que alcançará os demais réus incluídos posteriormente no pólo passivo, quais sejam: Ivanildo de Miranda Camargo e Mércia Helena Camargo); seja o primeiro réu condenado ao pagamento de custas e despesas processuais.

Jader Alves Martho não foi localizado apesar de inúmeras diligências, sendo citado por edital.

Os atuais moradores do imóvel foram citados, Ivanildo de Miranda Camargo pessoalmente, e Mércia Helena Camargo por hora certa.

A defensoria pública apresentou contestação por negativa geral.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Procedem os pedidos feitos pela autora de rescisão contratual, reintegração de posse, ressarcimento de valores pelo uso do imóvel, relativamente a Jader Alves Martho, e a reintegração de posse relativamente a Ivanildo de Miranda Camargo e Mércia Helena Camargo, posteriormente incluídos no pólo passivo conforme decisão de fls. 184 e certidão de fls. 194.

Há coesão e harmonia nas alegações e documentos apresentados com a petição inicial.

Não há qualquer prova de pagamento das prestações a que Jader Alves Martho, conforme instrumento contratual que aportou aos autos,



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

obrigou-se.

Depreende-se que havia um parcelamento a ser pago em 64 vezes (fls. 21/22). Foram pagas apenas 08 prestação, conforme fls. 23/24. Há inúmeras parcelas em aberto, com saldo devedor de R\$ 20.781,56.

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 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



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

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 o réu Jader Alves Martho, por infração contratual, reintegrando a primeira autora na posse do imóvel, inclusive no lugar dos réus Ivanildo de Miranda Camargo e Mércia Helena Camargo, com a perda em favor da autora das prestações adimplidas por Jader Alves Martho e 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, condeno o réu Jader Alves Martho, ainda, em razão de sucumbência, ao pagamento das custas 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.

P.Intime-se.

São Carlos, 21 de setembro de 2017.