



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: **1002107-24.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Ariovaldo Marcelo Galluzzi e outro**
 Requerido: **Rogério Perroni Castaldi e outro**

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

Vistos,

Cuida-se de pedido de rescisão contratual c.c. pedido liminar de reintegração de posse e perdas e danos ajuizado por **Ariovaldo Marcelo Galluzzi e Luciana Iemma** em face de **Rogério Perroni Castaldi e Ariane Fernanda Micochero Castaldi**. Aduzem, em síntese, que:

1. na data de 27 de fevereiro de 2018 as partes firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo por objeto, um terreno sem benfeitorias, situado na cidade de São Carlos, matriculado sob o nº 33.328 do CRI local e cadastrado perante a Municipalidade sob identificação nº 10.205.025.001;
2. o preço da transação foi de R\$ 216.000,00, a serem pagos da seguinte forma: 2.1) R\$ 25.000,00, pagos no ato da assinatura do contrato; 2.2) R\$ 30.000,00 em 28/02/2008; 2.3) R\$161.000,00, valor este a ser pago através de financiamento bancário;
3. apenas os valores de R\$ 25.000,00 e R\$ 30.000,00 foram



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

pagos;

4. na data da assinatura do instrumento particular, transferiram a posse precária do imóvel, contudo, os réus deixaram de cumprir com o avençado e não pagaram qualquer valor a título da ocupação;
5. constam ainda, débitos em aberto, tais como, faturas de água e IPTU;
6. os réus foram interpelados judicialmente em ação que tramitou perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, processo nº 1011251-90.2016.8.26.0566 para que efetuassem o pagamento do saldo residual do contrato, contas de água e IPTU em aberto, dentro do prazo de 15 dias, e, para que fosse outorgada a escritura do imóvel, sob pena de rescisão contratual e reintegração na posse do imóvel;
7. o prazo para purgação da mora decorreu *in albis* sem que qualquer pagamento fosse efetuado;
8. o pedido de indenização por perdas e danos se justifica com base na cláusula XI do referido contrato;

Requerem: a) a expedição de mandado liminar de reintegração de posse; b) a confirmação do pedido liminar, reintegrando-se em definitivo os autores na posse do imóvel; c) a resolução do contrato com a perda do que tenha sido pago por conta do preço e encargos, revertendo-se aos autores todos os direitos sobre o imóvel a título de perdas e danos; d) a condenação ao pagamento de indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, correspondente a 1% do valor do contrato atualizado, a partir de cada vencimento.



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.38/102).

Decisão a fls.103/104 indeferiu a liminar.

Os réus Rogério Perroni Castaldi e Ariane Fernanda Micochero Castaldi apresentaram contestação com pedido contraposto e reconvenção a fls.113/137. Impugnaram o pedido de gratuidade de justiça feito pelos autores. No mérito, aduzem, em síntese, que:

1. os autores/vendedores estavam obrigados a entregar toda a documentação e a devida averbação da construção na matrícula do imóvel;
2. a averbação na matrícula não foi realizada, ficando evidente que quem está descumprindo o contrato são os autores;
3. o descumprimento da obrigação por parte dos autores de procederem a entrega da documentação impossibilitou a obtenção do financiamento por parte dos réus;
4. a mora somente ocorrerá 60 dias após a entrega da documentação e do imóvel devidamente regularizados por parte dos vendedores;
5. não há que se falar em “perdas e danos” ou qualquer outra indenização pecuniária, tendo em vista a ausência de prática de ato ilícito por parte dos réus;

Em pedido contraposto, pugnam pela condenação dos autores ao pagamento de indenização por danos morais em montante a ser arbitrado pelo Juízo;

Em pedido reconvenicional os réus requerem a condenação dos autores a procederem a entrega definitiva dos documentos do imóvel, sob pena de ser arbitrada multa diária até o seu efetivo cumprimento.



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

Batalham: a) pelo acolhimento da impugnação aos benefícios da gratuidade de justiça; b) pela improcedência do pedido; c) pela condenação dos autores pela litigância de má-fé; d) condenação dos requeridos no pedido contraposto, no que tange aos danos morais e, em pedido reconvenicional, a obrigatoriedade da regularização dos documentos do imóvel e a devida entrega aos réus, sob pena de arbitramento de multa diária pelo Juízo.

Juntaram documentos (fls.142/151).

Impugnação a fls.156/170.

Decisão a fls. 173 determinou que os réus procedessem a distribuição da reconvenção.

Em manifestação os réus requereram o recebimento da defesa de fls. 113/151 apenas como contestação.

Decisão a fls. 178 homologou o pedido de desistência da reconvenção.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Matéria de direito que independe de dilação probatória, faz-se o julgamento antecipado (art.355, I, NCPC).

Deixo de apreciar o pedido contraposto por ausência de previsão legal para sua apresentação no rito comum. No que atnge ao pedido reconvenicional, já foi extinto no curso da demanda.

Procedem os pedidos dos autores.

Há mora por parte dos réus.

A inadimplência dos adquirentes consiste em deixarem de pagar parcela expressiva do imóvel (R\$ 161.000,00), sendo que nem sequer fizeram depósito judicial do valor para demonstrar que efetivamente pretendiam



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

pagar.

Reclamam de incompletudes de documentação e problemas no imóvel e simplesmente deixaram de pagar o que deviam.

Incorreram, assim, em mora, o que até já foi reconhecido nos autos 1004790-682017 (cf. cópias de fls. 82/88), com trânsito em julgado, onde se negou a pretensão dos ora réus que pretendiam obrigação de fazer em face dos ora autores.

Essa matéria já está acobertada pela coisa julgada e não pode ser rediscutida.

Naquela ocasião decidiu-se que em se tratando de obrigação sinalagmática, sem o pagamento da parcela faltante, os compradores não podiam exigir a outorga de escritura.

A mora dos réus deu causa à resolução da avença.

Rescindido o compromisso de compra e venda, as partes devem retornar ao “status quo ante”, com a reintegração dos vendedores na posse do imóvel e devolução de parte das quantias pagas aos compradores.

No que se refere ao montante a ser restituído aos compromissários compradores, deve-se levar em conta o tempo de ocupação do imóvel por parte da compromissária compradora em relação à quantidade de parcelas pagas.

O contrato entre as partes, de qualquer modo, prevê como essa indenização se faz. Assim, a cláusula XI dispõe o modo como se dará essa indenização (fls.42).

Destarte, deve haver a rescisão contratual, com a devolução pelos vendedores dos valores pagos pelos compradores, nos termos da avença entre as partes (cláusula XI, item B).



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

Evidente que o percentual de retenção previsto contratualmente é justo para ressarcir os danos causados pela inadimplência verificada, já que com a resolução do contrato, retornam as partes contratantes à situação jurídica anterior (*status quo ante*), impondo aos compradores o dever de devolver o imóvel, bem como aos vendedores o de ressarcir.

De outro lado, o TJSP pacificou entendimento no sentido de que, nos casos em que os adquirentes usou o imóvel por longo período, sem o devido pagamento das parcelas, mostra-se justo compensar o fato, admitindo-se a retenção pelos alienantes de um valor a título de taxa de ocupação pelo desfrute do imóvel.

Diante de expressa previsão contratual, esse valor será equivalente a 1% do valor do contrato, por mês, corrigido (cláusula XI, B, fls.42).

Não há óbice algum em compensar as dívidas existentes.

Assim, dos valores pagos pelos compradores aos vendedores, pode haver retenção de 18% dos valores pagos, corrigidos monetariamente, e indenização pela ocupação indevida do bem, em quantia correspondente a 1% do valor do contrato por mês, corrigida, sobretudo levando-se em conta o longo período de inadimplemento do contrato por parte dos promitentes-compradores.

Nesse sentido, colhem-se precedentes do TJSP:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO DOS ADQUIRENTES. CANCELAMENTO DO CONTRATO NOS TERMOS DO ART. 32 DA LEI 6766/79. ADEQUAÇÃO. FIXAÇÃO DE VALOR A TÍTULO DE PERDAS E DANOS PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. CASO

**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

DE EVIDENTE PREJUÍZO DA VENDEDORA. DETERMINADA A FIXAÇÃO DE VALOR EQUIVALENTE A 0,5% POR MÊS, DO VALOR DO BEM. SENTENÇA REFORMADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 0005233-72.2011.8.26.0428, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. VITO GUGLIELMI, j. 08/05/2014).

“Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Pretensão formulada pela vendedora em razão da mora do comprador. Réu notificado a purgar a mora. Sentença de procedência, com o direito da autora de reter 50% dos valores pagos, bem como taxa diária de ocupação de 0,1% do preço de venda desde a entrega das chaves. Inconformismo do réu. Acolhimento em parte. Mora incontroversa. Rescisão contratual mantida. Devolução das parcelas pagas, de uma só vez, reconhecido o direito da autora de retenção de 20%, para fazer frente às despesas administrativas. Aplicação das Súmulas nºs. 1, 2 e 3 deste Tribunal. Direito da autora de descontar do valor a restituir, importância a título de alugueres pela fruição do imóvel, no montante equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês, a contar da ocupação do imóvel até a efetiva reintegração de posse. Incabível indenização pelas benfeitorias, as quais não estão descritas pormenorizadamente com indicação do respectivo valor. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido” (Apelação cível nº 0117193-18.2009.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. VIVIANI NICOLAU, j. 01/04/2014).

Em face do exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos dos autores para rescindir o contrato de compra e venda entre as partes, determinando o retorno das partes ao *status quo ante*, cabendo aos



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

vendedores, ora autores, devolverem os valores recebidos, com correção monetária desde o desembolso, retendo 18% do seu montante.

Condeno os réus, outrossim, a pagarem indenização pelo uso do imóvel, no equivalente a 1% do valor atualizado do contrato, por mês, a contar da ocupação do imóvel até a efetiva reintegração de posse, permitindo-se em fase de cumprimento de sentença que haja compensação entre créditos e débitos.

Dada a sucumbência preponderante dos réus, arcarão com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor total da condenação.

A reintegração de posse fica condicionada ao pagamento pelos autores, aos réus, dos valores a serem restituídos.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de junho de 2018.

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

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