

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1011619-65.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Dimas Tamares de Oliveira**

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou ação contra **DIMAS TAMARES DE OLIVEIRA**, pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra, a reintegração na posse do imóvel e condenação do réu ao pagamento dos débitos de IPTU e de água e esgoto vencidos e de indenização pela ocupação do bem. Alegou, para tanto, que prometeu vender ao réu o imóvel situado no lote 2115-B, quadra 62, do Loteamento Cidade Aracy, contudo este deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

O réu foi citado e não contestou os pedidos.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela autora, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 344). Ademais, cabia ao réu comprovar o regular pagamento das prestações mensais previstas no contrato, ônus do qual não se desincumbiu, sendo o caso, então, de declarar rescindido o contrato e, consequentemente, determinar a reintegração da autora na posse do imóvel.

O pagamento do tributo municipal e encargos incidentes sobre o imóvel é consequência não apenas da propriedade do imóvel, pela autora, mas também – e principalmente, no caso – da posse direta exercida pelo réu. Logo, responde por eles o compromissário comprador.

O réu é possuidor de boa-fé, pois sua posse decorre de contrato firmado com a autora, característica preservada até ser constituído em mora.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É oportuno lembrar com Arnaldo Rizzardo, que, *"considerado um possuidor o promitente comprador, não há como negar-lhe o direito à indenização. Não procedeu de má-fé ao construir o prédio. Quando prometeu comprar o imóvel, naturalmente presumiu-se que ele pretendia pagar e saldar as prestações na integralidade. A superveniência de um motivo de força maior, como impossibilidade financeira, desemprego, doença, etc., tolheu a capacidade de prosseguir nos pagamentos. Compelido a resilir o negócio, não seria justo tirar-lhe o direito à indenização, em benefício do vendedor. E sempre são indenizáveis as acessões e benfeitorias úteis e necessárias feitas sobre o imóvel, por constituírem uma causa debendi autônoma, decorrente do princípio de que a ninguém é dado locupletar-se com a fortuna alheia"* (Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano, Ed. RT, 1996, págs 174/175).

Na jurisprudência:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO. POSSIBILIDADE RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é possível a retenção do imóvel, pelo possuidor de boa-fé, até que seja indenizado pelas acessões nele realizadas. Precedentes. 2. Recurso especial conhecido e improvido." (STJ-5ªT, REsp 805522, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, DJ 05/02/2007).

"ACESSÃO. CONSTRUÇÕES. POSSE DE BOA-FÉ. RETENÇÃO. O possuidor de boa-fé tem direito à retenção do bem enquanto não indenizado pelas construções (acessões) erguidas sobre o imóvel. Precedentes. Recurso conhecido e provido" (STJ-5ªT, REsp 430.810/MS, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, DJ 18/11/2002).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual. Rescisão por inadimplemento da promitente compradora. Retenção de 20% do total pago pela compradora para fazer frente a despesas administrativas, de corretagem e publicidade incorridas pela promitente vendedora. Cabimento. Ressarcimento devido, ainda que tais despesas não constem do contrato. Reposição das partes ao status quo ante. Acessões e benfeitorias. Posse de boa-fé da promitente compradora comprovada por justo título que autoriza a retenção das acessões/benfeitorias realizadas no terreno, nos termos do art. 1.255 do CC. Inexistência de violação ao art. 34 da Lei nº 6.766/79. Indenização mantida. Sucumbência recíproca, mais intensa da ré. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP, Apelação nº 1013479-25.2015.8.26.0032, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 14/12/2016).

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É certo, de outro lado, que o direito de indenização pelas benfeitorias deve ser compensado com os danos produzidos em desfavor de quem perdeu a posse (Código Civil, artigo 1.221), o que conduz a reconhecer a obrigação do réu, de pagar para a autora uma parcela mensal pela ocupação do imóvel.

Para recompor equitativamente os prejuízos da vendedora e evitar-se o enriquecimento sem causa do adquirente, mostra-se cabível a indenização pelo tempo de ocupação gratuita do terreno objeto do contrato de compra e venda (TJSP, Apelação 0005498-36.2013.8.26.0224, Rel. Des. Angela Lopes, j. 22/11/2016).

Conforme parâmetros praticados pelo mercado imobiliário para imóveis residenciais e comumente adotados pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o percentual a ser aplicado é de 0,5% por mês, sobre o valor contratual do terreno, corrigido pela Tabela Prática deste TJSP, a ser apurado em regular liquidação de sentença (Apelação 0005498-36.2013.8.26.0224).

E considerando que a vendedora será ressarcida pela ocupação do imóvel, soa contraditório apropriar-se das prestações pagas pelo promitente comprador, pois haveria dupla indenização.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** e declaro rescindido, o contrato de compromisso de venda e compra entre as partes, ao mesmo tempo em que mando reintegrar na posse do imóvel a promitente vendedora, **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Reservo ao promitente comprador, **DIMAS TAMARES DE OLIVEIRA**, o direito de pleitear indenização por benfeitorias e acessões acaso introduzidas no imóvel.

Imponho ao réu a obrigação de pagar uma renda mensal pela ocupação do imóvel, desde a assunção da posse até a efetiva restituição, pelo valor mensal de 0,5% do preço atualizado do terreno. As mensalidades serão corrigidas monetariamente e acrescidas de juros moratórios à taxa legal, incidindo desde a citação inicial, no tocante àquelas vencidas até essa ocasião, e mês a mês para as demais. E incumbe-lhe pagar os tributos e municipais e encargos incidentes sobre o imóvel, enquanto nele permanecer.

Imponho à autora compensar em seu crédito o valor atualizado das prestações contratuais pagas pelo réu.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intimem-se.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 16 de janeiro de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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