

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1012227-97.2016.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações</b>
Requerente:	<b>Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro</b>
Requerido:	<b>João Pedro Domingues</b>

**SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO** ajuizou ação contra **JOÃO PEDRO DOMINGUES**, pedindo a rescisão do compromisso particular de venda e compra, a reintegração na posse do imóvel e a condenação da ré ao pagamento da dívida tributária existente e de indenização pela ocupação do bem. Alegaram, para tanto, que prometeram vender à ré o imóvel situado no lote 3832-AB, quadra 107, do Loteamento Cidade Aracy, contudo este deixou de adimplir as prestações previstas no contrato.

O réu foi citado e contestou os pedidos, aduzindo que o imóvel é insuscetível de reintegração de posse, nos termos da Lei 8.009/90, e que ergueu um imóvel no terreno, onde reside com família desde 1985, adquirindo a propriedade por efeito da usucapião.

A autora refutou tais alegações.

Houve réplica.

Designada audiência, a tentativa conciliatória restou infrutífera.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não se compreende nem se justifica a intromissão de Ibiara Imóveis na causa, pois o contrato cuja resolução se pede vinculou Sacramentana S. C. Ltda. (fls. 29), a titular do domínio do imóvel prometido à venda.

Há um descompasso nas alegações do autor em torno de prescrição aquisitiva e, também, completa ausência de indícios a respeito de sua ocorrência.

## 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

A posse exercida foi estabelecida a partir de 25 de novembro de 2009, em razão de um contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, mediante o pagamento do preço em prestações (fls. 29). Logo, é manifestamente descabida a alegação de posse "ad usucapionem", pois precária essa mesma posse, decorrente de compra e venda. A falta de pagamento das prestações mensais não poderia, jamais, reverter em aquisição da propriedade por efeito de prescrição aquisitiva.

Faltando o pagamento do preço, assiste à promitente vendedora o direito de retomar o imóvel, por efeito da resolução do contrato.

O direito de cobrança das prestações não prescreveu, pois a dívida contratual venceria apenas em 20 de janeiro de 2015(v. Fls. 29), não ocorrendo o decurso do prazo de cinco anos, de prescrição da pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular (Código Civil, artigo 206, § 5º, inciso I).

Muito menos houve prescrição da ação de resolução do contrato ou decadência do direito de propriedade, pois não se estabeleceu direito de propriedade em favor de outrem.

Afigura-se mesmo absolutamente contraditório o compromissário comprador arguir prescrição como matéria de defesa, quando deixou de pagar o preço prometido. Afinal, **a posse que exerce é precária, pois a exerce ainda em nome da promitente vendedora.**

Ainda assim, refiro precedentes jurisprudenciais afastando a tese de prescrição.

“AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Pedido de rescisão do contrato e restituição da coisa. Sentença reconheceu a exceção de usucapião. Reiteração de agravo retido. Prescrição da pretensão de rescisão contratual não verificada. Prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil de 2002 é que deve ser observado no caso em exame, e não aquele do artigo 206, § 5º do mesmo diploma. Tal prazo se inicia com a vigência do novo Código Civil” (6ª Câmara de Direito Privado Relator Apelação Cível nº 0004976-42.2009.8.26.0129 Relatora Desembargadora Ana Lucia Romanhole Martucci - j. em 29/04/2014).

“Resolução contratual. Pedido de resolução de contrato de compra e venda de imóvel, fundado no inadimplemento do preço. Afastamento da preliminar de prescrição. Pretensão de resolução contratual sujeita ao prazo geral das ações pessoais. Aplicação do art. 2.028 do CC/02. Prescrição integralmente regida pelo novo Código Civil. Inexistência de decurso do prazo de 10 (dez)

## 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

anos a partir da entrada em vigor do atual Código. (...) Recurso provido em parte” (6ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível nº 9185919-02.2006.8.26.0000 - Relator Desembargador Francisco Loureiro - j. em 05/03/2009).

Não há posse *ad usucapionem*, pois faltam os requisitos exigidos pelos artigos 1.238 a 1.242 do Código Civil, o primeiro deles o *ânimo de dono* (*animus domini* ou *animus rem sibi habendi*).

*Requer-se, de um lado, atitude ativa do possuidor que exerce os poderes inerentes à propriedade; e, de outro, atitude passiva do proprietário, que, com sua omissão, colabora para que determinada situação de fato se alongue no tempo.*

*Exigem os aludidos dispositivos, com efeito, que o usucapiente possua o imóvel "como seu". Não tem ânimo de dono o locatário, o comodatário, o arrendatário e todos aqueles que exercem posse direta sobre a coisa, sabendo que não lhe pertence e com reconhecimento do direito dominial de outrem, obrigando-se a devolvê-la* (Carlos Roberto Gonçalves, "Direito Civil Brasileiro", Ed. Saraiva, Vol. V, 2008, pág. 256).

Inviável por isso a tese de usucapião, arguida em defesa, pois o contestante sabia e sabe que possui o imóvel em nome da promitente vendedora, até quitação do preço, portanto sem a intenção de dona, mas **com a intenção de adquirir a propriedade ao final do contrato.**

Ainda, no escólio de Benedito Silvério Ribeiro (Tratado de Usucapião, Ed. Saraiva, 1992, Vol. 1, págs. 271/272), *a posse direta assim exercida não conduz a que o promitente possua "cum animo domini", o que mesmo impediria usucapião extraordinária, constituindo posse subordinada, restando para quem entrega a coisa ao terceiro para lhe conferir direitos dessa natureza posse autônoma.* (Orlando Gomes aponta o promitente comprador como possuidor direto).

*Segundo a melhor doutrina, quem tem apenas a posse direta não possui a coisa como sua, faltando assim o requisito do "animus domini", para o efeito de usucapião, ficando afastados os que exercem temporariamente a posse direta, por força de obrigação, ou direito.*

*Assim, sendo o promitente comprador possuidor direto, sua posse está subordinada à posse indireta do promitente vendedor, não possuindo o imóvel tal como se fosse proprietário (posse própria), mas sim em decorrência de um contrato celebrado com o proprietário, que tem sobre a coisa a posse indireta, esta sim posse própria (continua a possuir a coisa como sua).*

**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

Não há, enfim, obstáculo algum à recuperação da posse pela promitente vendedora, consequência que é do desfazimento do contrato de compromisso de compra e venda, sem qualquer enfrentamento constitucional, pois a função da propriedade não garante ao comprador inadimplente perpetuar-se na posse.

Inapropriada, também, a tese em torno de modo menos gravoso para a execução, pois de execução não se cuida, mas de recuperação da posse do imóvel. Bem por isso o descabimento da tese em torno da Lei 8.009/90.

O pagamento dos tributos municipais 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 contestante. Logo, responde por eles o compromissário comprador.

A autora não refuta o fato da valorização do imóvel, mediante benfeitorias e acessões introduzidas pelo réu, do que decorre o direito de indenização e também de retenção, a teor do artigo 1.219 do Código Civil. Alegou ter construído um barracão, sem apresentar prova documental, mas beneficia-se da ausência de impugnação a respeito e da conclusão natural de existir um prédio no terreno, pois há ligação de energia elétrica.

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

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”

**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

(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 (ações) 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).

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 da ré, 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 pela promitente compradora, 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



**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

reintegrar na posse do imóvel a promitente vendedora, **SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Reservo ao promitente comprador, **JOÃO PEDRO DOMINGUES**, o direito de indenização por benfeitorias e acessões introduzidas, conforme se apurar na fase de cumprimento de sentença (não houve pedido de retenção).

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 reembolsar para o réu as prestações contratuais pagas, com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios contados a partir do ajuizamento da ação, valor que será compensado com a indenização atinente à renda mensal arbitrada.

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. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Julgo **IBIARA IMÓVEIS LTDA.** carecedora da ação, extinguindo quanto a ela o processo, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, sem qualquer consequência pecuniária processual, pois, a rigor, os pedidos deduzidos na causa não revertiam em seu favor.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2017.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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