



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: **1012833-91.2017.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
Requerido: **Maria Irene Bonfim**

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

Vistos,

Cuida-se de pedido feito pela empresa autora, **Sacramentana Negócios Imobiliários** em face de **Maria Irene Bonfim**.

Aduz a autora ser proprietária e legítima possuidora do Lote 145-B quadra de nº 45 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 111.067 do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos.

Celebrou com a ré compromisso de compra e venda, pactuando que a ré passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 11/04/2011, o que efetivamente ocorreu; a ré se comprometeria a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento, em 12/10/2015, tendo sido pagas apenas 25 prestações de um total de 100 assumidas, pelo lote; há débitos de IPTU que não foram pagos pela ré.

Pleiteia: a) seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra; b) seja a ré condenada a lhe indenizar pela ocupação do imóvel e impossibilidade de promover novo negócio por longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas (25 prestações) e das benfeitorias porventura realizadas; c) seja a ré condenada ao reembolso pelo pagamento de IPTU de 27/08/2013 a 13/11/2017, bem como ao pagamento



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

dos vencidos e em débito; d) seja a autora reintegrada definitivamente na posse do imóvel.

Juntou documentos (fls. 20/38).

Citada, a ré contestou (fls. 44/47), aduzindo, em síntese, que está passando por dificuldades financeiras e, por esta razão não efetuou o pagamento das parcelas. Colaciona aos autos fotografias para comprovar o início da construção no terreno adquirido. Formulou proposta de acordo para o pagamento do débito, nos seguintes termos: R\$ 30.000,00 a serem divididos em 60 parcelas de R\$ 500,00 cada. No que diz respeito às contas de IPTU e energia elétrica, compromete-se a fazer acordo para o pagamento. Em caso de recusa por parte da autora quanto ao acordo, requer sejam descontadas da condenação as benfeitorias realizadas no terreno. Requer os benefícios da gratuidade de justiça e a improcedência do pedido.

Com a contestação vieram os documentos (fls. 51/75).

Réplica a fls. 80/81.

Com a réplica houve a juntada de documentos (fls. 82/83).

Decisão a fls. 84 determinou a manifestação da ré sobre os documentos juntados pela autora, o que foi providenciado a fls. 87/88.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgamento antecipado da lide porque desnecessária a dilação probatória, sendo suficientes os documentos juntados aos autos para a convicção desse Juízo (art. 355, I, NCPC).

De início defiro à ré os benefícios da gratuidade de justiça ante a documentação colacionada a fls. 49/57. **Anote-se.**

Anoto que em se tratando de loteamento, devem ser observadas



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

as disposições especiais da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6766/1979).

A ré foi notificada extrajudicialmente (cf. fls. 36/38), deixando de efetuar o devido pagamento, o que ensejou o pedido de rescisão contratual cumulado com o de reintegração de posse, compensação de valores das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, com a habitação do imóvel e ressarcimento de valores pelo uso deste.

Documentos carreados aos autos demonstram, de maneira incontroversa, que a autora Sacramentana Negócios Imobiliários é a legítima proprietária do imóvel em questão (fls. 20/21). Nessa condição, tem a posse indireta sobre o imóvel.

A promitente compradora infringiu as cláusulas do contrato relativa ao não cumprimento da obrigação referente a elemento essencial do contrato, qual seja, o pagamento do preço.

O art. 560 do NCPC reza que o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

O esbulho, no caso dos autos, decorre da inadimplência por parte da ré, já que a posse legítima se justificaria somente com o cumprimento de suas obrigações para com a promitente vendedora, o que não ocorreu.

Considerando que a proposta formulada pela ré não foi aceita pela autora, de rigor concluir-se que ante a inadimplência, detém a posse precária e clandestina, razão pela qual deve a autora ser reintegrada na posse.

Destarte, procede o pedido de rescisão contratual.

Lado outro, a Lei 6.766/79 em seu art. 34 estabelece que: "Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias



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

necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

O art. 35, por sua vez, dispõe: "Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis".

Assim, é devida à ré indenização pelas benfeitorias introduzidas no imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito da autora. Nesse contexto, deverão ser apuradas, em fase de liquidação de sentença, eventuais benfeitorias úteis e necessárias, condicionando-se a reintegração de posse à prévia indenização, nos termos do art. 34 da Lei 6766/79.

No mais, operada a rescisão contratual e reintegrada a autora na posse do bem, é direito do consumidor, ainda que inadimplente, receber de volta parte das parcelas que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito do alienante (CDC, art. 53).

Desta forma, o equilíbrio na relação negocial faz-se necessário, de modo a não gerar onerosidade excessiva à ré, bem como evitar o enriquecimento sem causa da autora.

De outro lado, em razão do tempo de fruição do imóvel, se afigura necessária a fixação de taxa de ocupação, a partir do inadimplemento, até a data da efetiva desocupação. Isto porque se trata da contraprestação



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

devida pela disponibilidade do bem em favor da adquirente, tornada exigível em virtude da rescisão do contrato e restituição dos valores pagos, sob pena do enriquecimento indevido que resultaria do exercício da posse independentemente de contraprestação.

Em caso análogo o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu: "Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplência do comprador. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas e que se faz necessária, na forma deliberada, sob pena de afronta ao art. 53 do CDC. Devida, porém, taxa de ocupação, inclusive prevista no contrato, e muito embora reduzido seu valor. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte". (Relator(a): Cláudio Godoy; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/10/2015; Data de registro: 08/10/2015).

Assim, embora a ré tenha direito à devolução das parcelas pagas, deverá arcar com uma taxa de ocupação do lote adquirido, desde a data do inadimplemento, cujo valor será apurado em liquidação de sentença, sem prejuízo da multa prevista no parágrafo quarto do contrato (cf. fls. 23).

Além da taxa de ocupação (que deve corresponder a 0,5% do valor do imóvel) e da multa contratual, a autora tem direito de reter o valor de eventuais encargos (água, luz, IPTU) que não tenham sido pagos pela ré durante o período em que esteve na posse do lote.

É sabido que os débitos relativos ao IPTU são obrigação tributária que acompanha o imóvel. Trata-se de obrigação que segue a coisa, "*propter rem*", de modo que no período em que esteve no imóvel tem o réu a obrigação de quitá-lo.

Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da



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

autora, para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes. Determino a reintegração da autora na posse do lote descrito na inicial, mediante o prévio pagamento de indenização à ré pelas acessões e benfeitorias realizadas no local, a serem apuradas em fase de liquidação.

Condeno a ré, por sua vez ao pagamento de indenização por perdas e danos, correspondentes à taxa de ocupação do lote, que arbitro em 0,5% do valor do imóvel, desde a data do inadimplemento até a efetiva desocupação do imóvel, além de eventuais encargos inadimplidos no período (água, energia elétrica e IPTU) e multa contratual prevista no parágrafo quarto, observando-se que esses valores poderão ser abatidos (pela autora) do valor das prestações que lhe serão restituídas, conforme fundamentação acima. Os valores devidos serão corrigidos monetariamente desde a data em que deveria ter sido cumprida a obrigação e com juros de mora desde a citação.

Dada a sucumbência preponderante, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como aos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Sendo beneficiária da gratuidade de justiça, as verbas de sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitada.

Após o trânsito em julgado, **expeça-se certidão de honorários em favor da procuradora da ré, nomeada pelo convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP.**

Publique-se. Intimem-se.



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

São Carlos, 27 de março de 2018.