

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA de Ibaté****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, IBATE - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000978-47.2017.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Jardim Primavera Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**
 Requerido: **Adilson Batista**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Letícia Lemos Rossi

Vistos.

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido liminar c.c. rescisão contratual e perdas e danos movida por Jardim Primavera Empreendimento Imobiliário Spe Ltda em face de Adilson Batista sob a alegação de que através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra vendeu aos requeridos um terreno, identificado como sendo o lote de número 27, da quadra 01, do Loteamento denominado JARDIM PRIMAVERA, situado na comarca de Ibaté/SP, convencionando-se que o preço de R\$ 50.000,80 seria pago através da importância de R\$2.500,00 como sinal, e o restante, ou seja, R\$ 47.500,80, dividido em 160 (cento e sessenta) parcelas de R\$ 296,88, com vencimento da primeira em 10.09.2014 e as demais nos meses subsequentes. Sustenta que o requerido descumpriu o contrato, deixando de efetuar os pagamentos das parcelas acordadas e foram constituídos em mora por meio de notificação extrajudicial. Requer a rescisão do contrato, tendo em vista o que restou pactuado na cláusula resolutiva inserida no instrumento. Pleiteia, também, a reintegração na posse do imóvel, bem como a condenação do requeridos ao pagamento das seguintes verbas: R\$ 2.500,00 referente a retenção do valor a título de sinal; percentual de 10% a título das despesas administrativas; R\$ 3.000,04 correspondente a 6% do valor do contrato por ressarcimento o do valor pago a título de corretagem, bem como multa de 2% pelo inadimplemento, custas e emolumentos e ainda lucros cessantes, no importe de R\$ 1.000,00. Juntou documentos (fls. 25/43)

O requerido foi citado e não apresentou resposta (fls. 47 e 50).

A requerente apresentou manifestação postulando o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil (fl. 53).

É o relatório. Fundamento e DECIDO.

O feito comporta julgamento imediato por força da revelia.

O requerido foi citado, constando do mandado as advertências quanto à ausência de contestação. Mesmo assim, deixou de apresentá-la, tornando-se revel.

A contumácia do requerido faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, devendo a medida liminar ser convolada em definitiva.

No entanto, em razão de tese firmada em recurso repetitivo, não é devida a quantia requerida sob o título de corretagem, despesa que não integra o instrumento de contrato anexado às fls. 25/34.

Também não comporta acolhimento o pedido de "condenação em eventuais modificações ou alterações introduzidas no imóvel" que, genérico, não atende aos requisitos do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Ibaté
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, IBATE - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

artigo 322 do Código de Processo Civil, devendo, portanto, ser extinto sem resolução do mérito.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para: (1) declarar resolvido o contrato celebrado entre as partes e determinar a reintegração da requerente na posse do imóvel; (2) declarar a perda do sinal e de 30% dos pagamentos efetuados, obrigando a autora, em consequência, a restituir o remanescente aos réus, sob pena de infração ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor; (3) condenar os requeridos ao pagamento de R\$ 1.000,00 atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir do ajuizamento e com juros de 1% a partir da citação. Expeça-se o necessário. Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas e despesas processuais e com honorários advocatícios fixados em R\$ 400,00 ante a modicidade do valor da condenação. Julgo extinto sem resolução de mérito o pedido de condenação em eventuais modificações ou introduções no imóvel (CPC. Art. 485, I c.c. 330, §1º, II).

Caso haja interposição de apelação, intime-se para a apresentação de contrarrazões subam os autos à Superior Instância com as cautelas de praxe e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibate, 02 de março de 2018.

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