



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005704-06.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**  
 Requerido: **Espolio de Jaci Alves França Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SACRAMENTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA ajuizaram a presente ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos contra JACI ALVES FRANÇA SANTOS, também qualificada, aduzindo seja legítima proprietária do lote 2147-Ado loteamento denominado Cidade Aracy, dando origem à matrícula nº 132.817 do CRI/São Carlos, imóvel que passou à posse da ré desde o dia 04/06/2004, cumprindo à ré efetuar o pagamento das prestações estipuladas no contrato, obrigação que a ré deixou de cumprir desde a parcela vencida em 08/09/2006, tendo a ré sido devidamente notificada da mora, sob pena de rescisão do contrato, aduzindo esteja inadimplente, ainda, com relação aos valores de IPTU. Pede a rescisão do contrato, com a consequente reintegração na posse do imóvel, além da condenação da requerida ao pagamento do valor de R\$ 15.609,58, relativo à perdas de danos de corrente da rescisão e da inadimplência das parcelas não pagas até abril de 2015.

Foi informado pelo Oficial de Justiça, quando da citação, que a ré é pessoa falecida, de modo que houve a habilitação dos herdeiros, sendo o espólio citado na pessoa de seu representante legal, deixando de apresentar resposta.

É o relatório.

DECIDO.

A revelia do réu autoriza presumir-se verdadeiros os fatos da mora, de modo que, evidenciado o inadimplemento da compromissária compradora, não há como se extrair conclusão outra dos termos desta demanda que não a rescisão do contrato e, por consequência, a reintegração da autora na posse do imóvel.

Quanto ao pedido de indenização por perdas e danos, temos não seja possível na medida em que a autora busca a rescisão justamente em decorrência do não pagamento das prestações, daí a inviabilidade de recebimento de valores a esse título.

Em contrapartida, pelo tempo de ocupação do imóvel sem qualquer pagamento, o requerido perderá em favor da autora o que eventualmente pagou. Com relação aos valores devidos a título de IPTU, deverá o requerido arcar com tais valores, desde que devidamente comprovados pelos autores.

A ação é, portanto, parcialmente procedente, cumprindo ao réu arcar com o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o contrato de compromisso de compra e venda firmado em 04/07/2004 entre as autoras SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA IMÓVEIS LTDA e o réu ESPÓLIO DE JACI ALVES FRANÇA SANTOS, tendo como objeto o lote 2147-A da quadra nº 98 do loteamento denominado Cidade Aracy, objeto da matrícula nº 132.817, do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos-SP, em consequência REINTEGRO as autoras SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA na posse do referido imóvel; CONDENO o réu ESPÓLIO DE JACI ALVES FRANÇA SANTOS à pagar às autoras SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA, os valores relativos ao IPTU, desde que devidamente comprovados pelas autoras; CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor dado à causa, atualizado.

P. Intimem-se.

São Carlos, 15 de março de 2017.

**Vilson Palaro Júnior**  
Juiz de Direito

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