

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006560-67.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A**
 Requerido: **Endrigo de Figueiredo Espanhol**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1006560-67.2015****VISTOS**

RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A ajuizou
AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR em face de
ENDRIGO DE FIGUEIREDO ESPANHOL, ambos devidamente qualificados.

A autora firmou com o réu instrumento particular de compra e venda de fração ideal de terreno vinculada a futura construção de empreendimento imobiliário com caráter de escritura pública e pacto adjeto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia e outros pactos, com a finalidade de aquisição da unidade nº 303 do Condomínio Terra Nova São Carlos-SP, objeto da matrícula nº 127.436. (cf. fls. 30/90).

O requerido se comprometeu ao pagamento no valor de R\$106.274,97, parcelado em 240 meses, mas não adimpliu sua obrigação. Foi constituído em mora (cf. fls. 96/98) e permanecendo inerte, houve a realização de leilão, porém infrutífero (cf. fls. 104). Como o réu permaneceu no imóvel a autora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

requereu, liminarmente, sua reintegração na posse e por fim a total procedência da ação.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação alegando que a autora majorou, indevidamente, em aproximadamente 60% o valor das parcelas mensais, devido à redução do período de amortização da dívida (cf. fls. 148/149). Aduz ainda, que realizou benfeitorias no imóvel no valor aproximado de R\$150.000,00 e o mesmo está avaliado em aproximadamente R\$270.000,00, segundo laudo de vistoria imobiliária (cf. fls. 150/159). Diante do exposto, requereu a condenação da autora ao pagamento de R\$ 150.000,00 pelas benfeitorias realizadas no imóvel, nas custas e honorários e a total improcedência da ação.

É o relatório. Decido.

A tese sustentada na defesa deveria ter sido articulada em ação revisional ou outra entendida pertinente e não foi.

Eventual discussão sobre “onerosidade excessiva” do contrato seria cabível em via própria, se o caso. Contudo, o réu negligenciou o cuidado que o caso requeria; afinal era seu o interesse em manter a residência, único imóvel da família, como asseverado. Logo, desidioso, outro resultado não poderia esperar. Não concordasse com os termos pactuados, deveria, em tempo hábil, ter buscado solução em ação consignatória e revisional, e não permanecer inerte até ser privado de moradia pela rescisão contratual.

Entretanto, não há sequer início de prova de que teria tentado negociar ou quitar o saldo devedor (ônus de que não se desincumbiu, a teor do artigo 333, inc. II, do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Nesta LIDE o juízo se limita a deliberar a imissão na posse daquele que evidentemente é o dono (ou seja, a autora).

O domínio se consolidou (av. 11 da matrícula 127.436) nos termos do art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97 após terem sido percorridos os trâmites legais pertinentes (o requerido foi intimado para pagamento sob pena de constituição em mora – cf. fls. 97 – e não quitou a importância pendente – cf. fls. 98).

Por fim, passou “in albis” o prazo concedido para desocupação (fls. 105).

Por tais razões, a resistência é descabida.

Mesmo destino (o indeferimento) merece o pleito de retenção por benfeitorias (genericamente formulado na defesa) com base no disposto na cláusula 5.9 do contrato (fls. 42).

Concluindo, cito o seguinte aresto:

Vencida e não paga a dívida garantida pela propriedade fiduciária do imóvel e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á a propriedade fiduciária em nome do credor-fiduciário. Realizados os leilões, sem licitantes, o oficial do Registro de Imóveis competente registrará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos”. Quitada a dívida por temo próprio e notificado devedor, assegura-se ao fiduciário a reintegração na posse do imóvel, concedida liminarmente, assinalado o prazo de sessenta dias para a desocupação. Agravo provido. (AI 821.157-0-0, voto n. 8264, Relator Juiz Pereira Calças).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para **reintegrar em definitivo** a autora, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, na posse do imóvel descrito na inicial.

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração.

Condeno o requerido no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em R\$ 788,00, observando-se o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P. R. I.

São Carlos, 17 de dezembro de 2015.

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