

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

Processo Digital nº: **1000876-59.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Jardim Primavera Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**
 Requerido: **Adelmo Nascimento Nunes Bispo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação de reintegração de posse c.c. rescisão contratual e perdas e danos movida por JARDIM PRIMAVERA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. em face de ADELMO NASCIMENTO NUNES BISPO e ROMILDA DIAS DOS SANTOS BISPO, sob a alegação de que através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra vendeu aos requeridos um terreno, identificado como Lote de nº 26, da Quadra 3, do loteamento denominado “Jardim Primavera”, situado nesta cidade de Ibaté, convencionando-se que o preço de R\$ 50.022,00 seria pago através do sinal de R\$ 2.502,00 e o restante, em cento e sessenta parcelas mensais e consecutivas de R\$ 297,00, com vencimento da primeira em 30.11.2014 e as demais nos meses subsequentes. Sustenta que os requeridos descumpriram 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 dos requeridos ao pagamento: de R\$ 2.502,00 referente a retenção do valor a título de entrada; do percentual de 10% a título das despesas administrativas; de R\$ 3.001,32 correspondente a 6% do valor do contrato por ressarcimento do valor pago a título de corretagem; de multa de 2% pelo inadimplemento, custas e emolumentos e ainda lucros cessantes, no importe de R\$ 1.000,44. Com a inicial vieram os documentos de fls. 8/42.

Deferida e cumprida a liminar (fls. 52 e 59).

Os requeridos foram citados (fl. 57) e não apresentaram resposta (fl. 60).

A requerente apresentou manifestação postulando o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil (fl. 62).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

O feito comporta julgamento imediato por força da revelia.

Os requeridos foram citados, constando do mandado as advertências quanto à ausência de contestação. Mesmo assim, deixaram de apresentá-la, tornando-se revéis.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

A contumácia dos requeridos faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, devendo a medida liminar ser convalidada 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. 26/35.

Também não comporta acolhimento o pedido de "condenação em eventuais modificações ou alterações introduzidas no imóvel" que, genérico, não atende aos requisitos do 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\$ 1.044,00 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.

Ibaté, 24 de abril de 2017.

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