

**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: **1001306-74.2017.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **Jardim Primavera Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**  
 Requerido: **Edmar Vieira dos Santos**

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 Edmar Vieira dos Santos, sob a alegação de que por meio do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra vendeu aos requeridos um terreno, identificado como sendo o lote de número 31, da quadra 02, do Loteamento denominado JARDIM PRIMAVERA, situado na comarca de Ibaté/SP. 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\$ 2.840,00 referente a retenção do valor a título de sinal; percentual de 10% a título das despesas administrativas; R\$ 3.377,40 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\$ 1.125,80.

Indeferida a liminar (fls. 49).

O requerido foi citado e não apresentou resposta (fl. 71).

A requerente apresentou manifestação postulando o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil (fl. 65).

**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 1599511/SP, 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


**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\$ 1.125,80 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\$ 10% do valor da causa. 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, 17 de setembro de 2018.

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