



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

SENTENÇA

Processo Digital **1000042-90.2017.8.26.0566**
 nº:
 Classe - Assunto **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Domingos Marcos de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Cuida-se de pedido feito pela empresa autora, Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e Ibiara Imóveis Ltda, em face de Domingos Marques de Souza. Aduz a autora Sacramentana ser proprietária e legítima possuidora do Lote 4619 quadra de n.º 127 do loteamento denominado Cidade Aracy, tendo como origem à matrícula n.º 152.755, do Cartório de Registro Imóveis da Comarca de São Carlos. Celebrou com o réu compromisso de compra e venda, pactuando que o réu passaria a ter o uso e o gozo do imóvel, desde o dia 26.03.2007, o que efetivamente ocorreu; o réu se comprometia a efetuar o pagamento das prestações, mas deixou de cumprir com as obrigações de pagamento, em 28/02/2013, tendo sido pagas apenas 09 prestações de um total de 54 assumidas, pelo lote.

Pleiteia seja declarado rescindido o compromisso particular de venda e compra, seja o réu condenado a lhe indenizar pela ocupação do imóvel por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

longo período sem qualquer remuneração, com a perda das parcelas pagas (06 prestações) e das benfeitorias por ventura realizadas; seja o réu condenado ao reembolso pelo pagamento de IPTU de 2005 à 2008, bem como ao pagamento dos vencidos e em débito; seja à autora reintegrada definitivamente na posse do imóvel; seja o réu condenado ao pagamento de custas e despesas processuais.

Determinou-se a citação do réu.

Citado (fls.101), não houve oferta de contestação.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Ante a revelia, o julgamento no estado é de rigor (art.355, II do CPC).

Procedem os pedidos feitos pela autora de rescisão contratual, reintegração de posse, ressarcimento de valores pelo uso do imóvel.

A ausência de contestação do réu induz revelia, a qual permite o julgamento antecipado da lide (art.355, II, do CPC) e empresta às alegações contidas na inicial presunção de veracidade (cf. art.344 do NCPC).

O silêncio da parte revel, além disso, é corroborado pela coesão e harmonia das alegações e documentos apresentados com a petição inicial.

Assim, é incontroverso que deixou o requerido de efetuar o pagamento das prestações do imóvel, matéria que, portanto, independe de provas.

Depreende-se que havia um parcelamento a ser pago em 90 vezes (fls.31, noventa parcelas de 96,00). Foram pagas 33 de 90 parcelas, cf. Fls.36 e refinanciado o débito para ser pago em 54 parcelas, sendo pagas 9 (1/54, 2/54, 3/54. 4/54. 5/54, 6/54, 7/54, 8/54 e 12/54).

As parcelas 9, 10,11, 13 e seguintes até 54/54 ficaram em aberto, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

um saldo devedor de R\$17.431,32 (fls.38).

Considerando que são anos de inadimplência, deve um valor razoável a título de aluguel mensal, que não seja excessivo, considerando o tempo de abrangência, mas que não deixe sem pagamento a ocupação do imóvel.

Diante disto, é razoável a perda das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, durante todo o período em que teve a posse do o imóvel e não pagou as prestações e a perda do direito de indenização por eventuais benfeitorias, em razão da ocupação e das dívidas de IPTU.

Nesse sentido já se decidiu que: “Compromisso de compra e venda. Rescisão pleiteada por inadimplência da compromissária compradora. Sentença de procedência parcial. Recurso interposto pela autora que pretende a retenção do valor integral das quantias pagas, além de afastar hipótese de indenização por benfeitorias. Inadimplência caracterizada e bem reconhecida. Autora que reside no imóvel sem efetiva contraprestação há 09 (nove) anos. Circunstâncias que autorizam a perda integral das prestações pagas. Compradora que descumpriu normas do contrato, o que impede o reparo econômico por eventuais obras feitas no imóvel. Recurso provido.” (10ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 9151253-43.2004.8.26.0000, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 08.11.2011, v.u.).

Ainda: “Compromisso de compra e venda Rescisão contratual c.c. reintegração de posse Culpa exclusiva da compradora. Mora configurada Retenção integral dos valores pagos. Possibilidade. Compromissária compradora que adimpliu pequena parcela da dívida. Reintegração de posse Pressupostos formais de admissibilidade. Reconhecimento. Pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

indenização por benfeitorias. Não cabimento. Sentença mantida. Recurso improvido.” (2ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 9189631-97.2006.8.26.0000, Rel. Des. Neves Amorim, j. 15.02.2011, v.u.).

Posto isso, julgo procedente o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato firmado entre as autoras e o réu, por infração contratual, reintegrando a primeira autora na posse do imóvel com a perda em favor da primeira autora, pelo requerido, das prestações adimplidas e de eventual direito por benfeitorias feitas no imóvel, uma vez que se usufruiu a posse no período em que não pagou as prestações e tampouco o IPTU.

Condeno os réu, ainda, em razão de sucumbência, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa.

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

P.Intime-se.

São Carlos, 21 de março de 2017.

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