



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA-MANDADO

Processo nº: **1007017-36.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**
 Requeridos: **Isabel de Fátima Theodoro de Souza e Valdir Aparecido de Souza**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP

move ação em face de **Valdir Aparecido de Souza** e s/m **Isabel de Fátima Theodoro de Souza**, alegando ter prometido à venda aos réus, por instrumento particular de compra e venda, o imóvel da Rua Dr. Ulysses Fernandes Nunes, 116, nesta cidade. Os réus deixaram de pagar 22 prestações, no importe de R\$ 4.800,90, e não pagaram o valor da confissão da dívida acumulada antes daquele período – R\$ 6.123,29 –, atingindo R\$ 10.924,19. Os réus foram notificados em 22.10.2013 quanto às parcelas em atraso, mas não honraram seus pagamentos. Pede a procedência da ação para rescindir o contrato, reintegrando a autora na posse do imóvel, e que os valores das prestações adimplidas sejam utilizados para compensar a ocupação do imóvel pelos réus; sejam condenados a pagar à autora as prestações inadimplidas para atender o prejuízo da autora no quesito da ocupação que os réus tiveram do imóvel, deduzidas as taxas de administração. Documentos às fls. 4/46.

Os réus foram citados e não contestaram a demanda.

É o relatório. Fundamento e decido.

O julgamento antecipado da lide impõe-se nos termos do inciso II do art. 330 do CPC. O pedido da autora está alicerçado em prova documental sólida. Os réus recolhem os efeitos da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

revelia: presumem-se verdadeiros os fatos articulados pela autora, na inicial, revestidos que estão de prova substancial.

A cláusula 23ª, item 1, alínea 'a', do compromisso particular de compra e venda firmado pelos litigantes, possibilita a resolução contratual por inadimplemento das obrigações pecuniárias, tendo os réus dado causa a esse resultado.

Os valores que os réus pagaram compensarão o período de uso que obtiveram no exercício do imóvel objeto do compromisso. O período que os réus deixaram de pagar, por continuarem exercendo a posse do bem terão que remunerar a autora por essa utilização cujo valor mensal corresponderá ao da prestação mensal do financiamento, feita a dedução da taxa de administração.

JULGO PROCEDENTE a ação para resolver o contrato celebrado entre as partes, em face do inadimplemento contratual por parte dos réus, reintegrando a autora na posse e domínio pleno do imóvel objeto do contrato de fls. 19/31. Os valores pagos pelos réus à autora compensarão o período de uso do imóvel exatamente pelos ciclos mensais correspondentes aos pagamentos. Os réus terão que pagar à autora, pelo uso do imóvel no período subsequente ao daqueles pagamentos das prestações do financiamento, valor idêntico ao da prestação mas excluída a taxa de administração. Após o trânsito em julgado, os réus serão previamente intimados pelo oficial de justiça para, em 15 dias, desocuparem o imóvel, e, findo esse prazo, sem que o desocupem, aí sim é que a reintegração de posse se efetivará. Condeno os réus a pagarem à autora R\$ 500,00 de honorários advocatícios, com correção monetária a partir desta data, além das custas processuais e as de reembolso. Caso os réus tenham lançado benfeitorias ou acessões sobre o imóvel, asseguro-lhes o direito de ajuizar ação indenizatória para o reembolso dos valores correspondentes àquelas.

Esta sentença valerá como mandado de INTIMAÇÃO dos réus para, em 15 dias, desocuparem voluntariamente o imóvel, bem como para, caso não haja essa desocupação, proceder à REINTEGRAÇÃO DE POSSE do imóvel em favor da autora. Prazo para o oficial de justiça cumprir o mandado: 30 dias, sendo que o oficial de justiça não deverá restituir o mandado para a contagem do prazo de 15 dias. Concedo a ordem de arrombamento, requisição da força policial e prerrogativa do § 2º, do art. 172, do CPC, cuidando o oficial de justiça de certificar a utilização de qualquer dessas ferramentas.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, e considerando o fato da revelia dos réus, o cartório aguardará por 15 dias o comparecimento espontâneo destes para efetuarem o pagamento da dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito exequendo e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, a autora indicará bens dos réus aptos à penhora, bem como o atual endereço destes, no prazo de 10 dias.

P.R.I.

São Carlos, 13 de novembro de 2014.

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

ITENS 4 e 5 DO CAPÍTULO VI DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, TOMO I

Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1.), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.