



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: **1008294-19.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro**
 Requerido: **Fátima Aparecida Airoidi**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e IBIARA IMÓVEIS LTDA ajuizou **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE cc INDENIZAÇÃO** em face de **FÁTIMA APARECIDA AIROLDI**, ambos devidamente qualificados.

A autora firmou com a ré em agosto de 2011 instrumento particular de compra e venda de lote urbano situado no loteamento denominado Cidade Aracy e esta se tornou inadimplente desde 10/12/2014. Ingressou com a presente medida pedindo a reintegração de posse.

A defesa apresentada (fls. 59/67) pela requerida acabou desentranhada, pois intempestiva.

A peça apresentada por Liomar Antonio de Moraes como "contestação" (fls. 130/136) dizendo ser, também, proprietário do imóvel, foi indeferida por se tratar, de fato, de oposição.

É o relatório. Decido.



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

A causa comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do CPC.

A peça de fls. 130/136 deveria ter sido distribuída por dependência, com observância dos requisitos dos artigos 319 e 683 e ss do CPC, mas não foi, como já mencionado na decisão de fls. 139.

Esta LIDE se limita a deliberar a reintegração na posse daquele que evidentemente é o dono (ou seja, as autoras).

Pede-se a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda.

As autoras argumentam que a pretensão deve ser acolhida porque a ré não vem cumprindo a obrigação contratual.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador ter se tornado **inadimplente**.

Todavia, a perda das parcelas pagas não pode ser integral.

Assim, por equidade, e com amparo no art. 51 do CDC, é de rigor determinar que do valor das parcelas pagas, que deverá ser demonstrado nos autos e que será devolvido, seja deduzido o **percentual de 30%** (trinta por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel, a “taxa de ocupação” – a que se refere a apelação 9278777-81.2008.8.26.0000 do TJSP – custos e despesas operacionais.

A requerida deve, também, pagar as taxas de IPTU que se



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

encontram em atraso no valor de R\$ 1.324,85 (cf. fls. 39).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato referido na petição inicial, reintegrando as autoras, SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA, na posse do imóvel de matrícula 73.779 após o depósito em juízo de 70% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos. Deverá a requerida, FÁTIMA APARECIDA AIROLDI, pagar às autoras a importância de R\$ 1.324,85 (um mil trezentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos), referente aos IPTU's em atraso, com correção a contar do cálculo de fls. 39. Tal importância deve ser abatida do valor a ser devolvido pelas autoras.

Após o trânsito em julgado e o depósito acima mencionado, expeça-se mandado de reintegração.

Condeno a requerida no pagamento das custas e despesas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios, que fixo em R\$ 940,00. Na oportunidade, defiro-lhe os benefícios da justiça gratuita, devendo ser observado o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98, do CPC.

P. R. I.

São Carlos, 03 de abril de 2017.

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