SENTENÇA

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Processo Digital n°: 1008294-19.2016.8.26.0566

Classe - Assunto Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações
Requerente: Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda e outro

Requerido: Fátima Aparecida Airoldi

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.

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.

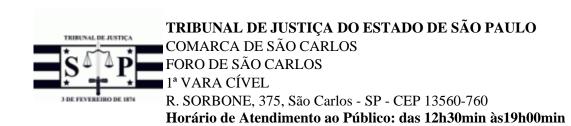
As autoras argumentam que a pretensão deve ser acolhida porque a ré não vem cumprindo a obrigação contratual.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador ter se tornado <u>inadimplente.</u>

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 <u>valor das parcelas pagas</u>, que deverá ser demonstrado nos autos <u>e</u> <u>que será devolvido</u>, 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



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

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para rescindir 0 contrato referido na petição inicial, reintegrando as autoras, SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IBIARA IMÓVEIS LTDA. 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, FATIMA 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