



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

Rua 700, 270 - Bairro: Várzea - CEP: 88220-000 - Fone: (47)3261--9807 - Email: itapema.civel2@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5003273-03.2022.8.24.0125/SC

AUTOR: ROSELANE DE CASTRO ALONSO

AUTOR: RICARDO AUGUSTO SOARES ALONSO

RÉU: JLSB EMPREENDIMENTOS EIRELI (REPRESENTADO)

RÉU: VALMOR DA SILVA (REPRESENTANTE)

DESPACHO/DECISÃO

Em apertada síntese, alegou a parte autora que, a despeito do contrato de permuta firmado entre as partes evento 1, CONTR3, a parte ré não deu início à regularização da documentação respectiva, quiçá da construção do empreendimento, consoante prova documental acostada com a inicial. Além disso, afirmou que, não bastasse o transcurso dos prazos contratualmente previstos, terceiro tem se utilizado do local para o desempenho de atividade empresarial.

Com base nisso, requereu a reintegração de posse em sede de liminar.

Pois bem.

O pedido de tutela de urgência, adianto, comporta deferimento.

Com efeito, infere-se do contrato acostado no evento 1, CONTR3 que houve permuta entre as partes, de modo que, em contrapartida ao terreno disponibilizado, os autores receberiam algumas unidades do edifício que viria a ser construído no local, cujos apartamentos, inclusive, foram individualizados no termo aditivo colacionado no evento 1, CONTR4.

Entretanto, de acordo com a documentação acostada com a exordial, denota-se que a parte ré não adotou as providências necessárias ao cumprimento do objeto contratual, pois sequer submeteu à aprovação da municipalidade o projeto relativo ao imóvel prometido, conforme certidão juntada no evento 1, DOC6.

E, quanto ao prazo acordado para aprovação do projeto, a alínea "a" do parágrafo primeiro da cláusula X é taxativa ao dispor do lapso de 15 (quinze) meses a

5003273-03.2022.8.24.0125

310029982310 .V29



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

contar da assinatura do contrato (13-12-2019), com carência de 04 (quatro) meses para a respectiva incorporação, cujo período entabulado se esvaiu, pois transcorridos aproximadamente 31 (trinta e um) meses desde a assinatura.

Se não bastasse, há prova de que, desde o ano de 2020, não houve mais a quitação regular dos débitos tributários municipais (evento 1, DOC7), bem como a constatação que "*no espaço em que deveria ser instalada a central de vendas está funcionando um bar/balada, em absoluta contrariedade à natureza do negócio*" (evento 1, INIC1, p. 4).

Desse modo, numa análise sumária da prova acostada com a inicial, é possível inferir a *probabilidade do direito*, porque a documentação aponta para o descumprimento contratual da parte ré, sobretudo diante da certidão emitida em 25 de novembro de 2021 pelo Município de Porto Belo/SC, que atestou a inexistência de qualquer projeto submetido à sua apreciação (evento 1, DOC6).

No que toca *ao perigo de dano* ou *ao risco ao resultado útil do processo*, cumpre ressaltar que a concessão da medida liminar de reintegração de posse se faz necessária para mitigar os prejuízos causados pela parte ré, pois, além de privar a parte autora de usufruir regularmente do seu imóvel, não demonstrou ter adotado medidas indispensáveis para dar início à execução do projeto acordado, de modo que nem mesmo a quitação dos tributos municipais tem adimplido.

Nesse contexto, em que restou demonstrado pelas provas iniciais que a parte ré não envidou esforços necessários à consecução daquilo que restou pactuado no contrato de permuta evento 1, CONTR3, em que pese o escoamento do período contratual, bem como diante da inércia para com os débitos municipais, há que se conceder a ordem de reintegração de posse, mormente para mitigar os prejuízos causados à parte autora.

Não é outro o entendimento do TJSC:

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO. ART. 485, VI, DO CPC. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA DA CONSTRUTORA. INSURGÊNCIA DA AUTORA. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. UTILIZAÇÃO PELO JUÍZO A QUO DA



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

REGRA PREVISTA NO ART. 397, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. ENTRETANTO, PARTICULARIDADES DO CASO QUE DISPENSAM A PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. CLÁUSULA QUE PREVÊ PRAZO DE ENTREGA A PARTIR DA INCORPORAÇÃO. PROVIDÊNCIA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA QUE NUNCA FOI CUMPRIDA. ESTIPULAÇÃO ABUSIVA. ART. 39, INCISO XII, DO CDC. AFIRMAÇÃO DA PRÓPRIA RÉ ACERCA DA IRREGULARIDADE DO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO. ADEMAIS, COMPROVAÇÃO DE DIVERSAS AÇÕES DE RESCISÃO AJUIZADAS CONTRA A CONSTRUTORA RÉ. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO CARACTERIZADA. RESCISÃO DO CONTRATO QUE SE IMPÕE. DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. PERDAS E DANOS. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. ART. 1.013, §3º, I, DO CPC. JULGAMENTO DO MÉRITO COM PROCEDÊNCIA DA DEMANDA. RECURSO PROVIDO. (TJSC, Apelação n. 0310628-92.2015.8.24.0005, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 09-11-2021).

ANTE O EXPOSTO:

DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA.

DETERMINO que a parte ré desocupe voluntariamente, ou quem quer que esteja ocupando atualmente, no prazo de 15 (quinze) dias, o imóvel matriculado junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo/SC, sob o nº 10.279, com área de 786,92 m², Lotes 01 e 03 da Quadra A do Loteamento Gian e Giovane, localizado na Avenida Dorvalino Voltolini, nº 1.042, Bairro Perequê, no Município de Porto Belo/SC, cadastros municipais nº 11150; nº 28055 e nº 24890, sob pena de expedição de mandado de reintegração de posse.

Ultrapassado o prazo sem desocupação voluntária, e desde que devidamente noticiado nos autos, DETERMINO, desde já, a expedição do respectivo mandado de desocupação compulsória. DEFIRO, ainda, o uso de força policial, se necessário, com as cautelas legais.

Deixo de designar a audiência de conciliação (art. 334 do CPC) diante

5003273-03.2022.8.24.0125

310029982310.V29



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
2ª Vara Cível da Comarca de Itapema

da multiplicidade de ações que são protocolizadas mensalmente na unidade, o que inviabiliza a organização da pauta.

CITE-SE a parte ré para contestar em 15 (quinze) dias, com as advertências legais.

Frustrada a citação pelo correio e havendo requerimento da parte autora para a citação via aplicativo instantâneo de mensagens (*whatsapp*), EXPEÇA-SE mandado citatório, no qual deverá constar também o número de telefone indicado, nos moldes da Circular nº 222, de 17 de julho de 2020.

Apresentada a contestação, INTIME-SE a parte autora para a réplica em 15 dias.

Após INTIMEM-SE as partes para que, em 15 dias, especifiquem as provas que ainda pretendem produzir e os fatos a serem provados, cientes que, caso não haja manifestação, o processo será julgado no estado em que se encontra.

Se houver requerimento de prova testemunhal, deverá ser informado (ou confirmado) o rol no prazo acima, sob pena de preclusão. Lembro que "cabe ao advogado da parte informar ou intimar a testemunha por ele arrolada do dia, da hora e do local da audiência designada, dispensando-se a intimação do juízo" (art. 455, caput, do CPC).

Cumprido, voltem os autos conclusos para despacho saneador (se requerida produção de outras provas) ou sentença (se não requeridas).

INTIME-SE.

Documento eletrônico assinado por **SANCLER ADILSON ALVES, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310029982310v29** e do código CRC **ad7c772e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SANCLER ADILSON ALVES
Data e Hora: 4/7/2022, às 21:54:43

5003273-03.2022.8.24.0125

310029982310.V29