

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE IBIÚNA

FORO DE IBIÚNA

1ª VARA

PRAÇA MONSENHOR ANTÔNIO PEPE, 02, Ibiuna - SP - CEP  
18150-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001618-88.2024.8.26.0238**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Juliano Rodrigues da Silva**  
 Requerido: **Bruna Monteiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ACAUA MULLER FERREIRA TIRAPANI**

Vistos.

Trata-se de Ação AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS C.C COM EXTINÇÃO DE COMPOSSE e ALIENAÇÃO JUDICIAL ajuizada por **JULIANO RODRIGUES DA SILVA** em face de **BRUNA CRISTINA DE CARVALHO MONTEIRO**. Aduz que em 17.2.2021, Autor e Ré, adquiriram os direitos possessórios sobre um imóvel situado Bairro de Campo Verde, na cidade de Ibiúna-SP. Ainda, que em 17.6.2022 o Autor se casou com a Ré, tendo se divorciado em 29/09/2022, e em 08/08/2023 o Autor firmou com a Ré, contrato de promessa de compra e venda dos direitos possessórios do imóvel em questão, o valor ajustado foi de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a serem pagos até o dia 20/10/2025. Embora a Ré tenha exercido posse exclusiva do imóvel desde a assinatura do compromisso e gerido seus negócios desenvolvidos no terreno, após a assinatura do compromisso, a Ré adotou postura absolutamente contrária ao cumprimento contratual: ora a Ré alega que rescindir o contrato, ora ameaça o Autor, ora cobra valores de manutenção do imóvel que chegam a quase 2 (dois) milhões de reais, que não constam do referido contrato. Em decorrência desse rompimento da confiança, não resta alternativa ao Autor que não seja resolver o compromisso firmado por inadimplemento antecipado da Ré e requerer judicialmente a extinção da composesse sobre o terreno em questão, com a alienação judicial. Com a Inicial vieram documentos de fls. 16/79.

Devidamente citada (fls. 101), a parte Ré deixou de apresentar contestação à demanda, conforme certidão de fls. 102.

O autor requereu o julgamento antecipado do feito (fls. 108/109) ante a revelia da Ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE IBIÚNA

FORO DE IBIÚNA

1ª VARA

PRAÇA MONSENHOR ANTÔNIO PEPE, 02, Ibiuna - SP - CEP  
18150-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

De início, observa-se claramente que o recebimento das citações via postal (fls. 101) se deu por recebimento de terceiro, contudo, observa-se que a Ré reside em condomínio (apto 92), de modo que o receptor trata-se de porteiro, aplicando-se o contido no artigo 248, § 4º do CPC, e conforme Jurisprudência dominante, tal citação considera-se como válida para todos fins de direito, senão vejamos:

*AÇÃO DE COBRANÇA. CITAÇÃO. Citação por correspondência. Aviso de recebimento assinado por terceira pessoa, sem qualquer ressalva. Válida a citação entregue na portaria do condomínio (art. 248, § 4º NCPC), onde reside o citando. Ausência de prova de equívoco no recebimento. Citação válida. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2033369-82.2022.8.26.0000; Relator (a): Roberto Mac Cracken; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 25/02/2022; Data de Registro: 25/02/2022)*

*PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS — NULIDADE DO ATO CITATÓRIO — DESCABIMENTO. Aviso de recebimento encaminhado ao endereço do sócio da empresa requerida. Recebimento pelo funcionário da portaria do condomínio, sem qualquer ressalva quanto à ausência do condômino. Validade do ato. Aplicação do art. 248, § 4º, do CPC. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2286604-14.2021.8.26.0000; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 24/02/2022).*

*Agravo de Instrumento. Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica. Citação pelo correio. Nulidade não evidenciada. Citação ocorrida em condomínio residencial e em prédio/sala comercial, segundo se infere das provas anexadas aos autos. AR assinados pelos porteiros dos edifícios, sem qualquer ressalva. É válida a citação pelo correio mediante envio de carta dirigida a condomínio, conforme o teor do artigo 248, § 4º, do CPC. Validade da citação. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2292008-46.2021.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2022; Data de Registro: 04/02/2022)*

Portanto, declaro a revelia da Ré, pois, mesmo regularmente citada (fls. 101) não apresentou contestação. Reputo, portanto, como sendo verdadeiros os fatos articulados pelo Autor na inicial (art. 344, CPC).

A revelia, nos termos do disposto no artigo 344, do Código de Processo Civil, leva à presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial pela parte autora, o que corroborada



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE IBIÚNA

FORO DE IBIÚNA

1ª VARA

PRAÇA MONSENHOR ANTÔNIO PEPE, 02, Ibiuna - SP - CEP  
18150-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

esta presunção "juris tantum" aos demais elementos de convicção carreados aos autos, depreende-se pela razoabilidade da procedência da presente ação, estando os documentos carreados aos autos em consonância com o alegado na Inicial.

Os pedidos devem ser julgados **procedentes**.

Leciona Pontes de Miranda que “a falta de contestação pela outra parte estabelece, se as provas dos autos não fazem admitir-se o contrário, a verdade formal da afirmação da parte” (in Comentários ao Código de Processo Civil. Rio de Janeiro: Forense, p.295).

No mesmo sentido, é o magistério de Umberto Bara Bresolin: “Em nosso sistema, o réu que desatende ao ônus de responder e não comparece ao processo, sendo por isso revel, como consequência necessária inobserva também o ônus de impugnar os fatos alegados pelo autor, que restarão incontroversos e serão, via de regra, reputados verdadeiros” (in Revelia e seus Efeitos. São Paulo: Atlas, p. 85).

A par da presunção legal, observo que as alegações esposadas na peça vestibular são verossímeis e estão em harmonia com o acervo documental aportado ao feito.

O contrato de compra e venda de direitos possessórios sobre o qual o Autor requer a resolução foi juntado às fls. 22/27, e o seu descumprimento pela Ré estão comprovados às fls. 40/71, de onde denotam a perda da confiança no cumprimento contratual, bem como decorre dos efeitos da revelia e falta de oposição ao pleito Inicial.

Deste modo, de rigor a resolução contratual com o retorno ao *status quo ante* entre as partes.

Ademais, não havendo dúvida a respeito de que o imóvel não comporta divisão e de que pelo menos um dos condôminos, ora Autor, não mais deseja manter o condomínio, possível a repartição do valor arrecadado com a venda dos direitos possessórios sobre o imóvel, de acordo com a quota-parte de cada um dos condôminos.

Contudo, uma vez que sequer há nos autos avaliação do valor do imóvel, necessária a apuração de tais valores em sede de liquidação da sentença, momento em que ocorrerá a alienação e cessação da composses existente, que permanecerá válida até então.

Ante o exposto, nos termos do art. 487,I, CPC, julgo **PROCEDENTE** os pedidos:

a) declarando resolvido compromisso entre as partes, referente ao Instrumento Particular de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE IBIÚNA

FORO DE IBIÚNA

1ª VARA

PRAÇA MONSENHOR ANTÔNIO PEPE, 02, Ibiuna - SP - CEP  
18150-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Compro-misso de Compra e Venda de Direitos possessórios (fls. 22/27), que tem por objeto “com uma área de 86.018,60 metros quadrados, descritos na Inicial, com o devido retorno das partes ao status quo ante; b) Determino a extinção do condomínio do imóvel descrito na Inicial, com a alienação do bem e repartição igualitária dos valores obtidos entre as partes, momento em que será cessada a compossa existente.

Condeno a Ré ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, CPC.

Transitado em julgado e não havendo outras diligências a cumprir, arquivem-se, observadas as formalidades legais.

**P.I.C.**

Ibiuna, 27 de fevereiro de 2025.

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