

**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: **1013242-67.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Sacramentana Negócios Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Espólio de Norma Regina Cruz Rego**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Junior**

Vistos.

SACRAMENTANA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou **AÇÃO RESCISÓRIA C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO** em face de **ESPÓLIO DE NORMA REGINA CRUZ REGO**, todos devidamente qualificados.

A autora informa na exordial que é a legítima possuidora do Lote 3908, quadra nº 109 do loteamento denominado Cidade Aracy, descrito na matrícula nº 73.955, CRI local. Celebrou com o réu compromisso de compra e venda. A partir de 28/12/2014, o réu deixou de pagar as parcelas do preço (quitou apenas 31 prestações de 120); como se não bastasse, as dívidas do imóvel (IPTU) foram inscritas em dívida ativa e no CADIN; realizou notificação premonitória e a mora não foi purgada. Requer a procedência da demanda declarando a rescisão do contrato, e a condenação do requerido ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel, perda das parcelas pagas e das benfeitorias, condenação ao pagamento de débitos de água, esgoto e IPTU não quitados e a reintegração definitiva na posse. Juntou documentos às fls. 07/40.

Devidamente citado o espólio não apresentou contestação (cf. certidão de fl.49).

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a lide por entender completa a cognição.

A causa merece julgamento antecipado, conforme disposto no artigo 373, II, do Código de Processo Civil.

1013242-67.2017.8.26.0566 - lauda 1

**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**

Ante a ocorrência do efeito material da revelia, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344, CPC) e tais fatos são aptos ao acolhimento da súplica.

Com o silêncio o requerido admitiu a mora e a prática do esbulho possessório.

Cabe consignar que o autor providenciou a notificação, conforme fls. 40 e não obteve resposta.

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

A autora argumenta que a pretensão deve ser acolhida na medida em que o réu vem descumprindo a obrigação contratual ao deixar parcelas do preço em aberto.

Cabe consignar que o réu foi devidamente notificado pela autora, conforme fls. 32/40.

O pedido de rescisão de contrato é consequência do reconhecimento da mora, o mesmo se podendo dizer da reintegração de posse.

Impõe, em suma, a rescisão perseguida, tornando o bem à posse da autora.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de o promitente comprador ter se tornado inadimplente; e, no caso, ante a ocorrência dos efeitos da revelia, presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC) como aliás já mencionado.

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele quantum, já que o contrato foi rescindido por culpa do réu, que infringiu cláusula contratual ao deixar de pagar à autora as parcelas do financiamento.

Assim, por equidade, e amparado no artigo 51 do CDC, determino que do valor das parcelas efetivamente pagas seja deduzido o percentual de 30% (trinta por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel e pela culpa do réu na rescisão contratual. Esse montante se prestará a indenização da autora pelas despesas identificadas as fls. 38/64.



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 efetiva emissão/reintegração da autora na posse ficará condicionada ao depósito de tal montante nos autos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE o pedido inicial**, para rescindir o contrato referido na petição inicial, **reintegrando a autora na posse do imóvel mencionado, após o depósito em Juízo de 70% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos.**

Sucumbente, arcara ainda o requerido com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 09 de março de 2018.

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