


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**
**VARA ÚNICA**
**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0000286-70.2014.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB**  
 Requerido: **Aparecido Donizete da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Trata-se de ação rescisória com pedido de reintegração de posse proposta por COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB/RP em face de APARECIDO DONIZETE DA SILVA e MARCIA REGINA DE SOUZA SILVA. Afirma que celebrou contrato de compra e venda com os requeridos, atribuindo-lhes a posse do imóvel. Sustenta que os réus não cumpriram a obrigação assumida. Pede a rescisão contratual e a reintegração na posse do bem, bem assim a compensação das prestações adimplidas com os valores devidos a título de aluguel pelo período de inadimplência.

Citados, os requeridos não apresentaram resposta (fls. 49/50 verso).

A autora postulou o julgamento imediato (fl. 54).

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 330, II, do Código de Processo Civil.

O pedido é procedente.

Estabelece o artigo 319 do Código de Processo Civil que “se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor”.

Os réus não ofereceram resistência ao pedido, a lide versa sobre direitos patrimoniais e a petição inicial está suficientemente instruída.

A rescisão por culpa dos requeridos é matéria que não comporta discussão, pois o inadimplemento contratual não foi afastado.

O contrato celebrado entre as partes é bilateral e, portanto, obriga-as a prestações recíprocas. Assim, o inadimplemento possibilitou à autora requerer a rescisão contratual, nos termos do artigo 475 do Código Civil.

Ante a inadimplência, impõe-se a rescisão contratual e a reintegração da autora na posse do imóvel.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DISTRITAL DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por outro lado, o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que são nulas de pleno direito cláusulas que estabelecem a perda total das prestações pagas em benefício do credor, em contrato de compra e venda mediante o pagamento em prestações, rescindido em razão de inadimplemento.

Pois, deverá ser deduzido percentual que seja suficiente para pagamento dos prejuízos que o inadimplemento do contrato gerou à autora, bem como o uso do imóvel pelos réus.

O percentual de 20% mostra-se razoável para tais fins, em especial pela consideração de que a autora poderá alienar novamente o bem, não suportando diminuição patrimonial.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel, mediante a devolução das parcelas pagas, atualizadas desde o desembolso, garantindo-lhe a retenção de 20% (vinte por cento). Sucumbente, arcarão os requeridos com as custas processuais e com os honorários fixados, com fundamento no artigo 20, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil, em R\$ 400,00.

P.R.I.

Ibaté, 20 de outubro de 2015.

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