

**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: **1013762-61.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Requerido: **Wagner Roberto Victoriani e outro**

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

Vistos.

INFRATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **WAGNER ROBERTO VICTORIANI E ANA PAULA RODRIGUES DA CUNHA VICTORIANI**, todos devidamente qualificados.

A autora informa na exordial que no dia 25/12/2014, firmou com os requeridos contrato particular de compromisso de venda e compra, tendo por objeto o lote nº 24, quadra 01 do loteamento “Residencial Parque dos Flamboyant”, descrito na matrícula nº 129.482, CRI local, pelo preço de R\$ 129.072,00. Os requeridos pagaram R\$ 22.050,95, e deixaram de adimplir o restante das parcelas acordadas. Chegou a publicar, em dias distintos, edital em jornal de grande circulação na cidade a fim de constituir em mora os réus, que não se manifestaram. Requer a procedência da demanda para ver rescindido o contrato, obter a reintegração da posse, e a devolução das parcelas pagas deduzindo as parcelas relativas à administração, corretagem e perdas e danos prevista no contrato; em caso de existência de benfeitorias no terreno, requereu a designação de avaliação para ressarcimento aos requeridos. Juntou documentos às fls. 05/64.

Devidamente citados, os requeridos não apresentaram contestação (cf. certidão de fl.251).

É o relatório.



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

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.

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.

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 os réus vêm descumprindo a obrigação contratual ao deixarem parcelas do preço em aberto.

Cabe consignar que os requeridos foram devidamente notificados pela autora, conforme fls. 62/64.

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

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

Dá causa à rescisão do contrato o fato de os promitentes compradores terem se tornado **inadimplentes**; e, no caso, ante a ocorrência dos efeitos da revelia, presumem-se aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 344 do CPC).

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 dos réus, que infringiram 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 dos réus na rescisão contratual. Esse montante se prestara a indenização da autora pelas despesas identificadas às fls. 38/64.

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



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 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.

Condeno os requeridos no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, 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 intimem-se.

São Carlos, 09 de março de 2018.

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