



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: **0001866-09.2012.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compromisso**
 Requerente: **Ville Roma Empreendimentos Ltda**
 Requerido: **Valdine de Matos Ramos e outro**

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

Vistos.

Trata-se de ação declaratória promovida por **Ville Roma Empreendimentos Ltda.** em face de **Valdine de Matos Ramos** e de sua esposa **Joana Lemos de Matos**, apontando a existência de dois contratos de compra e venda de imóveis nos quais os requeridos tornaram-se inadimplentes. Pede a resolução dos contratos e a reintegração de posse. Com a inicial vieram os documentos de fls. 05/39.

Determinada a conversão de rito sumário para ordinário (fls. 40).

Citados (fls. 42 verso e 75), os requeridos não apresentaram contestação.

A autora informou o pagamento do débito pelos requeridos referente ao lote F 22, porém requereu o prosseguimento da demanda em relação ao lote F 25 (fls. 77).

Instadas as partes, a autora requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 84).

É o relatório

Fundamento e decido.

De início, homologo a desistência formulada à fl. 77 referentemente ao imóvel localizado na quadra F22.

No mais, o feito comporta julgamento no estado, nos termos do artigo 355, II, do Código de Processo Civil.

O pedido é procedente.

Estabelece o artigo 344 do Código de Processo Civil que “se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor”.

Os requeridos 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.



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

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 do contrato anexado às fls. 24/32 e a reintegração da autora na posse do imóvel a que se refere.

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 pela ré.

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** o pedido para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes (fls. 24/32) e para determinar a reintegração da autora no imóvel nº 25 da quadra F, mediante a devolução das parcelas pagas, atualizadas desde o desembolso, garantindo-lhe a retenção de 20% (vinte por cento). Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas processuais e com os honorários advocatícios de 15% sobre o proveito econômico obtido. Referentemente ao imóvel localizado na quadra F22, **JULGO EXTINTO** o pedido sem resolução do mérito nos termos do artigo 485, VIII do Código de Processo Civil.

Interposta apelação, viabilize-se a apresentação de contrarrazões e subam os autos à Superior Instância com as nossas homenagens.

P.I. Oportunamente, arquivem-se os autos.

Ibaté, 13 de outubro de 2016.

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