


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ibaté

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, IBATE - SP - CEP 14815-000

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

Processo Físico nº: **0005131-19.2012.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirão Preto Cohab Rp**
 Requerido: **Rodrigo Antonio de Souza**

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

Vistos.

Trata-se de ação de reintegração de posse com pedido de resolução de contrato movida por CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB RP em face de RODRIGO ANTONIO SOUZA. Aponta inadimplemento contratual. Requer a resolução do contrato, a reintegração na posse do imóvel e o ressarcimento pelos danos suportados.

Citado (fls. 65), o requerido não apresentou resposta (fls. 89).

A autora comunicou a realização de acordo extraprocessual e requereu o sobrestamento do feito (fls. 68).

Instado após o decurso do prazo, a requerente comunicou a inadimplência e postulou o julgamento antecipado da lide (fls. 87).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

O feito comporta julgamento imediato, com fundamento no artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil.

A contumácia do réu importa presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial.

Além disso, a prova documental indica a inadimplência, impondo-se o acolhimento da pretensão condenatória inclusive.

A resolução, nos contratos de execução diferida e fracionada, provoca efeitos "extinctio", retornando as partes ao estado anterior, com composição das perdas e danos por parte do contratante inadimplente.

Verifique-se: *"Em havendo rescisão do compromisso de compra e venda, o desfazimento da relação contratual implica, automaticamente, como decorrência lógica e necessária, na restituição das prestações pagas, reservada uma parte, que fica deduzida, em favor da alienante, para ressarcir-se de despesas administrativas, sendo desnecessário que tal devolução conste nem do pedido exordial (quando o autor é o vendedor), nem da contestação (quando o autor é o comprador), por inerente à natureza da lide"* (REsp n. 500038/SP, rel. Min. Aldir Passarinho Júnior).


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

Logo, resolvido o contrato, não há necessidade de reconvenção ou mesmo de pedido contraposto para a devolução das parcelas pagas pelo promitente comprador, que deverão ser compensadas com as perdas e danos.

Portanto, na hipótese, deve a autora restituir ao réu as parcelas pagas, as quais deverão ser compensadas com os seus prejuízos suportados pela requerente, limitados à totalidade das parcelas pagas pelo réu.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para: (1) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como para **reintegrar a autora na posse do imóvel**; (2) condenar o réu a pagar à autora, com correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e juros moratórios de 1%, ao mês, a contar da citação a título de perdas e danos, a quantia correspondente a 0,5% (meio por cento), ao mês, incidentes sobre o valor total do contrato, pela fruição do bem, limitado à totalidade dos valores pagos pelo réu. Consequentemente, tais valores serão retidos pela autora, devendo eventual saldo positivo ser restituído ao réu. Sucumbente, arcará o réu com custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atribuído à causa.

Transitada em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse.

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

P. I. C. Oportunamente, arquivem-se.

Ibate, 19 de janeiro de 2017.

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