



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013761-76.2016.8.26.0566**  
 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 Júnior**

Vistos.

INFRATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificado, ajuizou ação de cobrança em face de WAGNER ROBERTO VICTORIANI e ANA PAULA RODRIGUES DA CUNHA VICTORIANI, também qualificados, alegando tenha firmado com os requeridos em 25/12/2014 contrato de compromisso de venda e compra de um imóvel, objeto da matrícula nº 129.481 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, constituído do lote nº 23 da quadra 01 do loteamento Residencial Parque dos Flamboyant, em São Carlos, pelo valor de R\$ 129.072,00, com entrada de R\$ 12.000,00, dividido em três parcelas de R\$ 4.000,00 cada e o restante do valor divididos em 120 parcelas de R\$ 975,60, a começar do dia 25/03/2015, salientando que os requeridos adimpliram apenas o valor da entrada e mais 11 parcelas, totalizando o pagamento de R\$ 23.026,55 e, mesmo constituídos em mora, não regularizaram o pagamento das parcelas em atraso, à vista do que requereu a rescisão do contrato bem como a reintegração na posse do bem, restituindo aos requeridos as quantias pagas, deduzidas as parcelas relativas à administração, corretagem e perdas e danos, previstas no contrato.

Os requeridos, devidamente citados, deixaram de apresentar resposta.  
 É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, sendo que a revelia faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme art. 344, do CPC.

O inadimplemento dos compromissários compradores está comprovado nos autos e, mesmo constituídos em mora, conforme documentos de fls. 46/64, não pagaram o valor do débito.

Logo, o pedido de rescisão do contrato e de reintegração na posse do imóvel devem ser acolhidos.

Com relação à restituição dos valores pagos pelos requeridos, é sabido que na resolução do contrato, a parte autora não pode perder integralmente as parcelas pagas (art. 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor). De outro lado, também não tem direito à restituição integral do que pagou, devendo-se reter porcentagem para remuneração da ré quanto aos custos administrativos e de divulgação para a concretização da venda.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

Nesse sentido, e por equidade e amparado no artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, entendo cabível o percentual de 20% (*vinte por cento*) de retenção sobre o valor atualizado das parcelas pagas, a fim de se evitar enriquecimento sem causa da autora e esvaziamento do provimento de restituição de valores, via oblíqua.

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

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação para rescindir o contrato referido na petição inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel mencionado, após o depósito em juízo de 80% (*oitenta por cento*) do montante pago pelos réus, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do vencimento; e **CONDENO** os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 24 de abril de 2018.

**Vilson Palaro Júnior**  
Juiz de Direito

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