


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 Digital nº: **1000993-50.2016.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**
 Requerido: **Maria Aparecida Lourenço e outro**

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

Vistos.

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB RP move ação em face de MARIA APARECIDA LOURENÇO e de GERALDO APARECIDO SOARES visando à reintegração de posse de imóvel em razão de inadimplemento contratual. Pede a resolução do contrato e que as parcelas adimplidas sejam objeto de compensação pelo período que os requeridos residiram no imóvel. Juntou documentos (fls. 11/20).

Citados (fls. 45 e 48), os requeridos não apresentaram resposta.

É o relatório.
DECIDO.

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

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

Além disso, a prova documental indica a inadimplência, impondo-se a resolução do contrato e o acolhimento da pretensão.

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.

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, bem como o uso do imóvel pelos réu.

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.

**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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE 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). Sucumbentes, arcarão os requeridos com as custas processuais e com os honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e subam os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibate, 11 de dezembro de 2017.

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