

**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: **1012246-06.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Requerido: **Antonio Carlos Santos e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**INFRATEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** ajuizou a presente Ação de **Rescisão de Contrato cc Reintegração de Posse** em face de **ANTONIO CARLOS SANTOS e SARA DE SOUZA SOBRASANTOS**, todos devidamente qualificados.

Alegou a autora, na inicial, que os requeridos adquiriram um imóvel de sua propriedade e passaram a infringir obrigação contratual deixando de pagar as parcelas do preço; na data do ajuizamento estavam devendo o valor de R\$ 12.512,06.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados (fls. 173 e 176), os requeridos deixaram de apresentar defesa (fls. 193) ficando reconhecidos em estado de contumácia.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

**1012246-06.2016.8.26.0566 - lauda 1**



**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**

A princípio cabe salientar que a carta de citação enviada ao correquerido Antônio foi recebida por sua esposa Sara, conforme documento de fls. 173.

Tal citação, embora não possa ser considerada "pessoal", não ilide a presunção relativa de ciência da ação, ainda mais porque ambos os requeridos residem no mesmo endereço, conforme se pode verificar das cartas AR's de fls. 173 e 176.

O aviso de recebimento foi recepcionado por sua esposa e embora a citação por via postal deva ser feita diretamente ao destinatário em várias oportunidades o ato tem sido admitido como válido quando recebido por pessoas autorizadas para tanto, como por exemplo os zeladores de edifícios em condomínios.

Nesse sentido os acórdãos no MS 482.635 e na Apelação nº 439.414 da 12ª e 6ª Câmaras desta Corte.

Na hipótese dos autos com maior dose de razão, eis que recebida a carta pela esposa do réu, evidentemente também interessada no desfecho do processo ajuizado.

Nesse sentido:

**APELAÇÃO – CITAÇÃO – NULIDADE AFASTADA – AR RECEBIDO PELA ESPOSA – AUSÊNCIA DE DEFESA – REVELIA – MATÉRIA DISPONÍVEL – RECURSO NÃO PROVIDO.**

Citação postal (art. 222, CPC/73) regularmente recebida pela esposa do requerido – presunção relativa de ciência da ação em trâmite, não elidida pelo argumento da senilidade e saúde da



**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**

signatária – precedentes.

A revelia impõe como efeito a presunção de veracidade dos fatos, artigo 319 do Código de Processo Civil de 1973. Ausentes os requisitos para desconsiderar o referido efeito, tampouco para afastar a presunção relativa – matéria do recurso que não tem o condão de alterar a decisão – matéria que sequer foi suscitada em defesa e não suficientemente arguida em apelo (arts. 514 e 515, do CPC/73).

Recurso não provido. (TJSP, Apelação 1015364-98.2014.8.26.0100, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, dj 11/05/2016).

Os requeridos são revéis, e, portanto, a causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, II, do Código de Processo Civil.

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.

O débito dos requeridos, na data do ajuizamento, chega a R\$ 12.512,06 (doze mil quinhentos e doze reais e seis centavos).

\*\*\*\*

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).



**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**

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 (a partir da parcela vencida em agosto de 2015).

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.

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

\*\*\*

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



**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**

vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

**P. R. I.**

São Carlos, 05 de setembro de 2017.

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