


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1004494-17.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP propõe ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse c/c ressarcimento de valores contra **ALEXANDER SEBASTIÃO NEUMANN** aduzindo que celebrou contrato relativo ao imóvel descrito na inicial e, no entanto, o réu tornou-se inadimplente em relação às parcelas mencionadas, ensejando a rescisão, a propósito da qual já foi notificado. Sob tais fundamentos, pede (a) rescisão do contrato (b) reintegração na posse do imóvel (c) a condenação do requerido ao pagamento de um locativo mensal durante o período de ocupação, no valor das prestações do financiamento (d) que o valor referente à condenação do item "c" acima seja compensado com as prestações adimplidas a restituir.

O réu, citado (fls. 59/60), não contestou.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, II do CPC, diante da revelia.

A revelia importa presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, especialmente do inadimplemento. A propósito da contratação e das cláusulas convencionadas, assim como da notificação efetuada, a inicial está instruída com documentos que as comprovam.

O inadimplemento é causa geradora do direito da autora de pleitear a resolução do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil, de maneira que merece acolhimento o pedido de rescisão da avença.

Como consequência da rescisão, tornando-se precária e injusta a posse exercida pelo réu, acolhe-se a tutela possessória.

Outro corolário da rescisão seria a necessidade de a autora restituir ao réu os valores por este desembolsados durante o contrato.

Todavia, observamos às fls. 09 que os valores das prestações são módicos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

e, de fato, podem ser considerados, segundo critérios de equidade, compensados, em cada um desses meses em que houve pagamento, com a indenização devida pela ocupação.

Quanto ao período de ocupação sem o pagamento de qualquer prestação, deve o réu indenizar a autora pelo uso do bem.

A propósito da indenização pela ocupação, adoto a jurisprudência que a fixa em 1% sobre o valor venal do imóvel (TJSP, ap. 0146941-35.2008.8.26.0002, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 18/11/2014; Ap. 0005055-84.2000.8.26.0404, Rel. Cesar Luiz de Almeida, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/2014) pelo período de ocupação sem qualquer desembolso.

Saliento que, em exame do contrato, não encontrei previsão de taxa de administração.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato (b) reintegro a autora na posse do imóvel (c) após as compensações já consideradas pelo juízo, condeno o réu a indenizar a autora, pelo período de ocupação do imóvel sem o pagamento das prestações, mês a mês, com atualização monetária desde cada vencimento e juros moratórios desde a citação, a quantia equivalente a 1% sobre o valor venal do bem, até a efetiva desocupação. Como a autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno o réu nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 880,00.

O réu é intimado desta com a simples publicação em cartório, na forma do art. 322 do CPC.

Transitada em julgado (a) expeça-se mandado de reintegração (b) aguarde-se na forma do art. 475-J, § 5º do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 09 de março de 2016.

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