

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006489-02.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **REGINA DE FÁTIMA MORAIS e outro**

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

CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB/RP move ação rescisória de contrato cumulada com ação de reintegração de posse cumulada com ação indenizatória contra REGINA DE FÁTIMA MORAES e WILSON GOMES DA SILVA, alegando inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda e postulando, em consequência, a rescisão do contrato, a reintegração da autora na posse, que as prestações adimplidas sejam compensadas a título de locativo mensal pela habitação do imóvel pelos réus, e que pelos meses inadimplidos sejam os réus condenados a pagar um locativo mensal, no valor da prestação mensal.

Os réus foram citados e não contestaram.

Em apenso o processo nº 1010341-34.2014, ação de oposição movida por LUIZ CARLOS BATISTA DE ANDRADE e sua mulher TEREZINHA MARIA DE JESUS ANDRADE, sustentando que em 13/09/2011 contrataram com Regina de Fátima Moraes e Wilson Gomes da Silva compromisso de compra e venda relativamente ao mesmo imóvel, assumindo desde já a posse. A partir daí, pagaram regularmente as prestações do financiamento. O financiamento junto à CEF, aliás, foi integralmente quitado. Pedem o acolhimento da oposição para que seja julgada improcedente a ação movida pela Cohab.

A Cohab contestou (fls. 42/51) alegando ilegitimidade passiva. No mérito, que não anuiu ao contrato celebrado entre os oponentes e os réus da ação principal. Além disso, a inadimplência autoriza o acolhimento da ação principal.

É o relatório. Decido.

Julgo conjuntamente a ação principal e a oposição, na forma do art. 59 do CPC, e faço-o imediatamente, em conformidade com o disposto no art. 330, I do CPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia.

A preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pela Cohab na oposição não deve ser admitida, vez que trata-se de quem pede tutela judicial de natureza possessória a recair sobre imóvel cuja posse é atualmente exercida pelos oponentes. Há pertinência subjetiva na ação.

Ingressa-se no mérito das ações.

A ação principal deve ser julgada improcedente, pois emerge dos autos claramente a existência de fato impeditivo do direito da autora.

O contrato foi celebrado em 01/07/1992, ou seja, há 13 anos, para pagamento do débito em 300 parcelas mensais.

Ora, a manifestação de fls. 145/150 e os documentos de fls. 374/375 mostram-nos que houve o adimplemento substancial do contrato, circunstância que impede o manejo da ação rescisória. Com efeito, o saldo devedor foi integralmente quitado, e das



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

300 prestações, hoje somente 09 estão pendentes de pagamento, somando apenas R\$ 7.105,38, fração ínfima do total contratado e do inicialmente devido.

Em caso semelhante – embora relativo a busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente -, decidiu o STJ: "(...) O cumprimento do contrato de financiamento, com a falta apenas da última prestação, não autoriza o credor a lançar mão da ação de busca e apreensão, em lugar da cobrança da parcela faltante. O adimplemento substancial do contrato pelo devedor não autoriza ao credor a propositura de ação para a extinção do contrato, salvo se demonstrada a perda do interesse na continuidade da execução, que não é o caso. (...)". (REsp 272.739/MG, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, 4ªT, j. 01/03/2001)

Assim também o *leading case*, mutatis mutandis:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL PARA AQUISIÇÃO DE VEÍCULO (LEASING). PAGAMENTO DE TRINTA E UMA DAS TRINTA E SEIS PARCELAS DEVIDAS. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCABIMENTO. MEDIDAS DESPROPORCIONAIS DIANTE DO DÉBITO REMANESCENTE. APLICAÇÃO DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL.

1. É pela lente das cláusulas gerais previstas no Código Civil de 2002, sobretudo a da boa-fé objetiva e da função social, que deve ser lido o art. 475, segundo o qual "[a] parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos". 2. Nessa linha de entendimento, a teoria do substancial adimplemento visa a impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé e da função social do contrato. 3. No caso em apreço, é de se aplicar a da teoria do adimplemento substancial dos contratos, porquanto o réu pagou: "31 das 36 prestações contratadas, 86% da obrigação total (contraprestação e VRG parcelado) e mais R\$ 10.500,44 de valor residual garantido". O mencionado descumprimento contratual é inapto a ensejar a reintegração de posse pretendida e, conseqüentemente, a resolução do contrato de arrendamento mercantil, medidas desproporcionais diante do substancial adimplemento da avença. 4. Não se está a afirmar que a dívida não paga desaparece, o que seria um convite a toda sorte de fraudes. Apenas se afirma que o meio de realização do crédito por que optou a instituição financeira não se mostra consentâneo com a extensão do inadimplemento e, de resto, com os ventos do Código Civil de 2002. Pode, certamente, o credor valer-se de meios menos gravosos e proporcionalmente mais adequados à persecução do crédito remanescente, como, por exemplo, a execução do título.

5. Recurso especial não conhecido. (REsp 1051270/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

04/08/2011, DJe 05/09/2011)

Noutro precedente: (...) **Ação de reintegração de posse de 135 carretas, objeto de contrato de "leasing", após o pagamento de 30 das 36 parcelas ajustadas. (...) Correta a decisão do tribunal de origem, com aplicação da teoria do adimplemento substancial.** (REsp 1200105/AM, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 3ªT, j. 19/06/2012)

O adimplemento substancial, conforme lição de CLÓVIS COUTO E SILVA, "constitui um adimplemento tão próximo ao resultado final, que, tendo-se em vista a conduta das partes, exclui-se o direito de resolução, permitindo-se tão somente o pedido de indenização e/ou adimplemento, de vez que a primeira pretensão viria a ferir o princípio da boa-fé (objetiva)" (O Princípio da Boa-Fé no Direito Brasileiro e Português in Estudos de Direito Civil Brasileiro e Português. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1980, p. 56).

O adimplemento substancial como óbice à resolução do contrato supera os exageros do formalismo exacerbado. Tem fundamento no princípio da boa-fé objetiva (arts. 422 e 187, CC; arts. 4º, III e 51, IV, CDC), modelo de conduta, padrão ético de comportamento, que impõe ao parceiro contratual atuação com lealdade e probidade.

Como salientado pelo relator do REsp 1200105/AM: "**Atualmente, o fundamento para aplicação da teoria do adimplemento substancial no Direito brasileiro é a cláusula geral do art. 187 do Código Civil de 2002, que permite a limitação do exercício de um direito subjetivo pelo seu titular quando se colocar em confronto com o princípio da boa-fé objetiva. Ocorrendo o inadimplemento da obrigação pelo devedor, pode o credor optar por exigir seu cumprimento coercitivo ou pedir a resolução do contrato (art. 475 do CC). Entretanto, tendo ocorrido um adimplemento parcial da dívida muito próximo do resultado final, e daí a expressão "adimplemento substancial", limita-se esse direito do credor, pois a resolução direta do contrato mostrar-se-ia um exagero, uma iniquidade. Naturalmente, fica preservado o direito de crédito, limitando-se apenas a forma como pode ser exigido pelo credor, que não pode escolher diretamente o modo mais gravoso para o devedor, que é a resolução do contrato. Poderá o credor optar pela exigência do seu crédito (ações de cumprimento da obrigação) ou postular o pagamento de uma indenização (perdas e danos), mas não a extinção do contrato.**"

A teoria é aplicável aos casos de compromisso de compra e venda de imóvel, como óbice à rescisão e reintegração de posse:

**Ação de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse – CDHU - Adimplemento substancial que impede a resolução do contrato - Promitente vendedora que deverá buscar a satisfação de seu crédito em ação própria** – Improcedência da ação principal – Extinção da reconvenção por falta de interesse de agir, na modalidade utilidade – Custas e despesas processuais divididas em proporções idênticas – Compensada a verba honorária – Sentença de improcedência mantida por fundamento distinto – Recursos desprovidos. (0033677-22.2011.8.26.0071 Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: Bauru; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Privado; Data do julgamento: 19/05/2015; Data de registro: 20/05/2015)

Quanto à oposição, com todas as vênias aos oponentes, observamos que o pedido nela articulado é o de que seja "rejeitada a pretensão da autora de rescisão de contrato c/c reintegração de posse e ressarcimento dos valores pelo uso do imóvel". Nesse sentido, não se trata verdadeiramente de uma ação, pois não se pede do órgão julgante uma prestação jurisdicional; em verdade apenas resiste-se ao pleito da ação originária, veiculando-se, impropriamente, uma simples exceção, uma simples defesa, sem atribuição aos oponentes de qualquer bem da vida.

Nesse sentido, e lembrando que os pedidos devem ser interpretados restritivamente (art. 293, CPC), houve inequívoca atecnia em seu manejo, pois a oposição deve veicular verdadeira pretensão dominial ou possessória (art. 56, CPC), que não foi deduzida no caso específico.

Inadequada a via eleita, ausente interesse processual, será extinto sem resolução do mérito o processo respectivo, mesmo porque, considerado o resultado da ação principal, torna-se prejudicada a oposição, à vista do pedido apresentado.

Saliente-se, por fim, ainda que assim não fosse, que a improcedência da ação principal não implica automático acolhimento da oposição e, em realidade, em tese os oponentes não tem direito possessório perante a autora, já que o contrato por eles celebrado com os réus da ação principal é ineficaz perante a autora, haja vista não ter esta anuído à avença.

Ante o exposto, **julgo improcedente** a ação principal, sem condenar a autora em honorários, pois os réus dessa ação não constituíram advogado; no mais, **julgo extinto sem resolução do mérito**, com fulcro no art. 267, VI do CPC, o processo da oposição, condenando os oponentes nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 500,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 16 de junho de 2015.

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