



**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: **1001426-93.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **RONALDO FELIX TRINDADE**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de RONALDO FELIX TRINDADE, também qualificado, reclamando a rescisão de contrato que tem por objeto o imóvel localizado na rua *Nelson Rios, nº 20, Conjunto Habitacional Dr. Lourival Maricondi, São Carlos*, por conta de que tenha o réu destinado o imóvel à locação, infringindo a cláusula 17ª.e, do contrato, infração da qual teria notificado o réu, que não cuidou de regularizar a situação, daí pretenda a rescisão do negócio com sua reintegração na posse do imóvel.

O réu, citado pessoalmente, não contestou o pedido.  
 É o relatório.

DECIDO.

É do art. 319 do Código de Processo Civil que, não apresentada resposta, presumem-se verdadeiros os fatos narrados na inicial.

Assim, a afirmação feita na causa de pedir, de que o réu alugou o imóvel, em infração à cláusula 17.e do contrato fica acolhida como verdadeira, autorizada a presunção nesse sentido pela norma processual antes referida.

Veja-se mais, há às fls. 29/31 prova documental dessa locação, com documento firmado pelo locatário, Sr. *Edir Gonçalves Francisco*, que firmou declaração às fls. 31.

Ora, sabe-se que o contrato em análise tem taxas de juros e condições de pagamento privilegiadas dada sua relevante função social, destinada a prover de moradia a população mais carente, não se admitindo, num tal âmbito, possa uma pessoa valer-se dessas condições e benefícios para auferir vantagem de aluguel, o que dá toda margem à rescisão, a propósito da jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*Ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse: cessão de imóvel objeto de compromisso de venda e compra pelo SFH (COHAB) - Sentença: procedência - Recurso: Réus. Contrato no qual prevalece sua função social (arts 3o, I, e 8o, caput, Lei 4.380, de 21.8.1964): impossibilidade de cessão, sem prévia autorização - Infração contratual: Cláusula que opera extinção de pleno direito. Alegação de motivo de força maior: mudança de cidade por necessidade profissional - Defesa que colide com os elementos dos autos, com a citação dos réus na própria cidade do imóvel financiado, onde mantém outro locado: inconsistência. Recurso não provido*” (cf. Ap. nº 9245136-10.2005.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado B TJSP -



**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**

2/06/2009 <sup>1</sup>).

Além disso, cumpre considerar que, tecnicamente, haja clara infração à cláusula 17.e do contrato, o que é já motivo suficiente à rescisão pretendida: “*RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Contrato de Promessa de Venda e Compra. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Sentença extra petita. Exordial que narrou o inadimplemento como uma das causas de pedir ao lado da locação do bem a terceiros sem anuência da vendedora. Alegação de ausência de constituição em mora. Envio de notificação ao endereço constante do contrato. Validade do ato premonitório ainda que recebido por terceiro. Inadimplemento e cessão dos direitos a terceiros. Cessão sem anuência da autora. Dupla infração contratual. Rescisão contratual declarada. Reintegração que é consequência imediata da rescisão. Jurisprudência deste E. TJSP. Recurso desprovido*” (cf. Ap. nº 0006498-40.2011.8.26.0063 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 03/04/2014 <sup>2</sup>).

Em relação ao pedido de perda dos valores pagos como compensação pelo uso do imóvel, é pretensão pertinente pois, em se tratando de contrato cujas prestações têm valores baixos, como o presente, “*a perda das prestações pagas constitui evidente indenização pelo tempo em que o mutuário permaneceu usufruindo o imóvel sem qualquer pagamento, equivalendo a verdadeira 'taxa de ocupação', admitida por nossos tribunais*” (AC. nº 320014-4/2-00, 27.03.2009 - AC nº 1617294700, 27.03-2007 e AC nº 3758304300, 14.03.2007 <sup>3</sup>).

Pretender-se, além dessa perda, ver imputada ao réu uma condenação nessa mesma perda das prestações pagas, implica, com o devido respeito, em *bis in idem* que deve ser rejeitada.

O réu sucumbe e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o presente pedido para decretar a RESCISÃO do compromisso de venda e compra firmado entre a autora COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP e o réu RONALDO FELIX TRINDADE, firmado em 1º de maio de 2008, e por consequência REINTEGRO a autora na POSSE do imóvel situado na *Nelson Rios, nº 20, Conjunto Habitacional Dr. Lourival Maricondi, São Carlos*, concedendo-se ao réu o prazo de 10 (dez) dias, contados da intimação da presente sentença para desocupação voluntária, DECLARANDO compensado o período de ocupação do imóvel pelos valores pagos pelo réu no presente contrato, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 18 de junho de 2014.

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

<sup>1</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>2</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>3</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).