



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010858-05.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**
 Requerido: **Elisabete Aparecida Beltrami e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB/RP propõe ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse e ressarcimento de valores contra **ELISABETE APARECIDA BELTRAMI e WALTER BELTRAMI**. Em síntese, assevera que os requeridos encontram-se em débito com 8 prestações no valor total de R\$ 4.626,79 que, acrescido do valor remanescente, totaliza R\$ 13.439,77.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 4/41.

Os requeridos, citados (fls. 47/48), não apresentaram defesa (fl. 51).

Por fim, o autor pediu o julgamento antecipado (fl. 54).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Em razão da revelia, o feito comporta julgamento antecipado, com fundamento no artigo 330, inciso II, do Código de Processo Civil.

Com efeito, a autora ajuizou a presente ação com o fito de fazer valer o contrato firmado pelas partes, no qual os réus se comprometeram a arcar mensalmente com as prestações devidas, sob pena de rescisão contratual e reintegração de posse (vide cláusula 22ª, item I, alínea A, do contrato acostado à fls. 18/20). Além do instrumento contratual que atesta o acordo firmado, acompanhou a exordial a cópia de notificação (fl.11), em que os réus, por manterem-se inertes, foram constituídos em mora.

Ademais, malgrado tenham sido regularmente citados (vide fls. 47/48), não apresentaram contestação tempestiva, de forma a caracterizar a revelia.

Destarte, por ser o direito em discussão de natureza disponível, e em razão da verossimilhança das alegações ofertadas na peça inicial, é de rigor a aplicação do disposto no


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

artigo 319, do CPC.

Portanto, a relação jurídica existente entre as partes, assim como a mora, não foram atacadas. Nessa esteira, é imperiosa a rescisão do contrato e a reintegração da autora na posse do bem, já que é da essência dos contratos sinalagmáticos o cumprimento das obrigações.

Com efeito, entendo como razoável a perda dos valores pagos pelos réus, haja vista que eles, por certo lapso temporal, usufruíram das benesses inerentes à posse sem, contudo, apresentar a devida contraprestação. Ora, levando-se em conta que a COHAB já disponibiliza a aquisição de imóveis por preços módicos, suscetíveis de serem pagos por hipossuficientes, parece-me que o perdimento dos valores seja uma medida proporcional.

Não se pode olvidar, ainda, que eventual decisão que reconheça o descabimento da retenção de parcelas seria prejudicial a toda a coletividade, porquanto a Companhia não teria os necessários fundos para continuar a garantir o acesso à moradia às populações de baixa renda. Ademais, de maneira oblíqua, estaria o Judiciário garantindo aos compromissários inadimplentes tratamento mais benéfico do que aquele conferido aos bons pagadores, o que se mostra absolutamente inaceitável.

Pondo termo à questão, consigna-se que o perdimento em comento não implica no afronte ao disposto no art. 53, do CDC, conforme entendimento do Egrégio TJ-SP:

Ação de rescisão contratual c/c Reintegração de Posse e Ressarcimento de Valores Cerceamento de defesa não configurado Contrato de venda e compra de unidade habitacional Imóveis construídos pela COHAB, que se destinam à aquisição de moradia para população de baixo poder aquisitivo Materialização de norma Constitucional **Resolução contratual com perdimento total dos valores pagos que não afronta a regra do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor Longo período que a apelada está impedida de comercializar o imóvel e nada recebe desde então a título de contraprestação** Benfeitorias não especificadas nem comprovadas pelos apelantes Sentença mantida Recurso não provido (TJ-SP. Apelação nº 9184442-36.2009.8.26.0000. 7ª Câmara de Direito Privado. Relator: Ramon Mateo Júnior. Data de Julgamento: 05/02/2014, grifo não original).

Por outro lado, não há falar-se na condenação dos réus ao pagamento de locativos - referentes aos meses em que o acordo foi descumprido -, visto que tal medida não está prevista expressamente em contrato, nem encontra respaldo legal. Impende destacar que as parcelas vencidas decorrentes de relação continuativa não podem ser cobradas em ação de reintegração de posse, na medida em que não são decorrentes propriamente do esbulho (*Por fim, não se pode olvidar que as perdas e danos passíveis de reparação em ação de reintegração de posse somente são aquelas derivadas do próprio esbulho* - TJ-SP. Apelação nº 57 8.010-5/5-00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sexta Câmara de Direito Público. Relator: Sidney Romano dos Reis. Data de Julgamento: 3 de março de 2008).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais:

a) Determinando a reintegração da COHAB na posse do imóvel, nos termos pretendidos na inicial, expedindo-se o respectivo mandado.

b) Decretando a rescisão do contrato celebrado pelas partes, bem como a perda da importância paga pelos réus à autora;

Com fulcro no art. 269, julgo extinto o feito, tendo o mérito sido resolvido.

Em razão da sucumbência recíproca, cada polo processual arcará com 50% das despesas processuais, além dos honorários devidos ao próprio patrono.

Transitado em julgado, e cumpridas as demais formalidades de praxe, ao arquivo.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

Juiz de Direito

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 12 de janeiro de 2016.

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