



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0007598-73.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Outros Feitos Não Especificados - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirao Preto Cohab Rp**
 Requerido: **Osmar Donisete de Marchi e outro**

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

Vistos.

Processo nº 773/11

CIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO COHAB RP, já qualificada, moveu a presente ação de rescisão de contrato cc. reintegração de posse e indenização contra OSMAR DONISTE DE MARCHI e MARIA JOSÉ SPINAZOLLI DE MARCHI, também qualificados, alegando tenham firmado, em 01 de agosto de 2001, compromisso de compra e venda do imóvel localizado na rua João Pedrino, nº 05, Conjunto Habitacional Romeu Santini, São Carlos, composto do Lote 15 da Quadra 09 do referido Conjunto Habitacional Romeu Santini, em relação ao qual os réus estariam em mora no pagamento de doze (12) parcelas com valor total de R\$ 2.454,74 na data da propositura da ação, razão pela qual requer a rescisão do contrato com a reintegração na posse do imóvel, fixando-se remuneração pelo período em que os réus ocuparam o imóvel sem pagar as prestações do contrato, reclamando, assim, as providências antes nominadas.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, os réus contestaram o pedido sustentando que a mora seria decorrência de grave dificuldade financeira que atravessam, com problemas de saúde e desemprego na família, ao tempo que impugnam as contas apresentadas pela autora na qual constaria valor a título de “*despesas*” sem especificação no valor de R\$ 59,30, além de uma “*dif. Pg. Menor*” no valor de R\$ 37,06, desejando, não obstante, prosseguir na relação do contrato, até porque realizaram benfeitorias no bem, formulando, caso acolhida a demanda, pedido contraposto de restituição dos valores pagos e indenização pelas benfeitorias.

Foi tentada conciliação, com pedido de sobrestamento, ao termo do qual as partes não lograram transacionar os interesses, tendo a autora postulado o acolhimento do pedido.

É o relatório.

DECIDO.

Com o devido respeito aos réus, a mora é confessada e não há como se afastar suas consequências pelo fato de que tenham ou estejam passando por dificuldades financeiras.

É que “*a validade de uma ordem jurídica positiva é independente de sua concordância ou discordância com qualquer sistema de Moral*” (cf. HANS Kelsen ¹).

Logo, confessada a mora, não há como se extrair conclusão outra dos termos desta demanda que não a rescisão do contrato e, por consequência, a reintegração da autora na posse do

¹ HANS KELSEN, *Teoria Pura do Direito*, Martins Fontes, SP, Página 72/3.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

imóvel, fixando-se em favor dos réus o prazo de 10 (dez) dias para a desocupação, atento ao caráter social do contrato e tomando-se em consideração que a ação teve citação dos réus há mais de 6 (seis) meses.

No que diz respeito ao reclamo de que haveria cobranças irregulares, no valor de R\$ 59,30 com a vaga identificação “*despesas*”, e de outros R\$ 37,06 sob identificação igualmente vaga “*dif. Pg. Menor*”, a autora replicou dizendo se tratar de “*pagamentos efetuados posteriormente ao vencimento das prestações*” (vide ata de fls. 37), o que implica em uma defesa vaga e genérica.

Contudo, é preciso verificar que também o argumento dos réus é vago e genérico, pois não há indicativos de data e do documento nos autos para verificação de sua existência.

Ora, sabe-se que o processo civil é guiado pelo princípio da *substanciação*, que obriga o autor, nos termos do que regula o inciso III do art. 282, do Código de Processo Civil, a “*expor na inicial o fato e os fundamentos jurídicos de sua pretensão, de modo que resulte claro o pedido*”, requisitos esses que “*a inicial deverá observar com o máximo cuidado, sob pena de incidir em inépcia e ser liminarmente repelida*”, pois da clareza desses dados dependerá “*que o réu possa preparar sua defesa*” (cf. MOACYR AMARAL SANTOS ²).

Mas não é só: “*fatos descritos são segmentos da História, ou eventos da vida, aos quais o demandante atribui a eficácia que lhe conferir o direito alegado e a necessidade de tutela jurisdicional postulada. Das dimensões que tiverem dependerão os limites da sentença a ser proferida (art. 128); bem como os da coisa julgada que sobre ela incidir*” (cf. CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO ³).

Ora, se não há uma clara descrição dos vícios dos negócios que se quer revistos, impossível ao julgador dirigir a prova e, mais que isso, proferir uma sentença, já que essa deverá observar as *questões postas* pelo autor (cf. art. 128, Código de Processo Civil), como ainda os limites do pedido (cf. art. 460, mesmo Codex).

Por isso mesmo se tem decidido que “*insurgindo-se quanto ao excesso dos encargos contratuais, se deveria proceder à demonstração das cobranças que reputaram indevidas, cotejando as cláusulas do contrato com a lei e indicando as respectivas violações*” (Ap. C. n° 496.527-5 - Quarta Câmara Primeiro TACSP – v. u. - LUIZ SABBATO, relator), pois a “*alegação genérica de que houve capitalização de juros e cumulação de correção monetária com a comissão de permanência, desprovida de qualquer especificação, ofende o princípio do contraditório*” (Ap. n. 816.099-0, da Comarca de Birigüi, Quarta Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, J. B. FRANCO DE GODOI, Relator ⁴).

Rejeita-se, pois, o argumento.

Em relação ao pedido de compensação dos valores pagos com o uso do imóvel a título de indenização pelo ocupação, é pretensão igualmente 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*” (cf. AC. n° 320014-4/2-00, 27.03.2009 - AC n° 1617294700, 27.03-2007 e AC n° 3758304300, 14.03.2007 ⁵).

Pretender-se, além de ver imputada aos réus, a perda das prestações pagas,

² MOACYR AMARAL SANTOS, *Primeiras Linhas de Direito Processual Civil*, Vol. 2, Saraiva, SP, 1999, p. 133.

³ CÂNDIDO RANGEL DINAMARCO, *Instituições de Direito Processual Civil*, Vol. II, Malheiros, SP, 2001, p. 127/128.

⁴ LEX - JTACSP - Volume 189 - Página 251

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

também a obrigação de arcar com aluguel mensal, é pretensão descabida, na medida em que implicaria em dupla penalidade de pagamento da ocupação, quais sejam, uma pela perda das prestações, e outra pelo aluguel, *bis in idem* que deve ser rejeitada.

Note-se, de outra parte, que o contrato data de 1º de agosto de 2001 e que a mora data de setembro de 2009, levando à conclusão de que houve regular pagamento durante 8 (oito) anos exatos, o que já é perda suficiente para o caso em análise.

Os réus sucumbem mas por demandar sob o patrocínio da gratuidade, não são condenados ao pagamento da sucumbência.

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 e os réus OSMAR DONISTE DE MARCHI e MARIA JOSÉ SPINAZOLLI DE MARCHI, firmado em 1º de agosto de 2001, e por consequência REINTEGRO a autora na POSSE do imóvel situado na Rua João Pedrino, nº 05, Conjunto Habitacional Romeu Santini, São Carlos, composto do Lote 15 da Quadra 09 do referido Conjunto Habitacional Romeu Santini, concedendo-se aos réus 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 pelos réus no presente contrato, prejudicada a condenação na sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 18 de novembro de 2013.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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