



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

SENTENÇA

Processo nº: **1004793-91.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Leila Aparecida de Souza**
 Requerido: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**

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

Vistos.

LEILA APARECIDA DE SOUZA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, também qualificado, alegando tenha firmado com *Lígia Frederico Lopes* contrato particular conhecido popularmente como "*contrato de gaveta*" (sic.), tendo por objeto o imóvel residencial localizado na Rua Cel. José Augusto de Oliveira Salles, 874, Condomínio 06, Bloco 02-A, apartamento 233-A, pertencente à CDHU, pelo o valor de R\$ 9.500,00, devidamente pago àquela, tendo assim assumido a posse do imóvel em 20 de abril de 2012, realizando diversas melhorias que teriam importado em gastos de R\$ 20.000,00, após o que teria se dirigido à sede da ré, na cidade de Araraquara, buscando realizar a transferência do contrato para seu nome, ocasião em que informada que referido contrato não tinha validade e que seria necessária uma nova contratação, condicionada à comprovação da inexistência de débitos de água ou energia elétrica, sendo então informando dos documentos necessários à transferência, questões devidamente providenciadas, sendo então surpreendida em 19 de junho de 2013 por uma Oficiala de Justiça que a notificou da reintegração da ré no imóvel, ato agendando para o dia 27/06/2013, suspenso por medida do Juízo da 2ª Vara Cível local nos autos do processo nº 0013216-96.2011.8.26.0566, nos quais a CDHU limitou-se a dizer que a autora já era beneficiária de outra unidade habitacional e ante o trânsito em julgado da sentença, não era possível negociação, tendo a autora ajuizado Embargos de Terceiros por dependência àquele processo, os quais foram julgados procedentes em parte, para manter a embargante na posse direta do imóvel pelo tempo necessário à compensação de todos os valores dispensados com as benfeitorias, e porque agiu de boa-fé na aquisição do bem, tomando todas as cautelas necessárias exigidas pela requerida, pretende seja a requerida condenada a efetuar a transferência do imóvel com seu respectivo financiamento para o nome da autora, em cumprimento ao contrato preliminar que firmou.

A ré contestou alegando preliminarmente carência de ação na medida em que a autora não teria firmado qualquer contrato consigo, e sim com *Maria Evanice Cordeiro de Oliveira*, pessoa estranha à lide, aduzindo ainda o pressuposto negativo da coisa julgada uma vez que os mesmos fatos teria sido objeto de decisão proferida nos autos de Embargos de Terceiros que mantiveram a ora autora na posse direta do imóvel objeto do contrato em discussão, pelo tempo necessário à compensação dos gastos referentes às benfeitorias realizadas no imóvel, e no mérito, alega ter firmado contrato com *Maria Evanice Cordeiro de Oliveira*, que tendo incidido em mora motivou a rescisão do contrato e a retomada do imóvel por decisão judicial, de modo que, não obstante possa a autora ter agido de boa-fé, cuidou-se de contrato que não contou com sua anuência para cessão dos direitos, obstando a transferência do bem como ora pretendido, dada



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

a desobediência à Lei Estadual nº 12.276/06, que regula o tema, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A partir do que se lê no documento de fls. 159/163, cópia da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível local nos autos do processo nº 0016801-88.2013.8.26.0566, que a mesma autora desta ação moveu contra a mesma ré, CDHU, a garantia da posse do imóvel se deu unicamente no sentido de garantir-lhe o ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel, questão, portanto, que dependeria de liquidação e solução perante aquele mesmo Juízo, cuja competência para a execução é absoluta.

A indicação dessas providências, aliás, ficou expresso na própria sentença, conforme fls. 46.

No mais, as questões tratando do reconhecimento ou não acerca das tratativas de transferência do contrato ou mesmo de sua validade, fizeram parte da fundamentação da sentença, o que, como normatizado, não faz coisa julgada, a propósito da clara redação dos incisos I e II do art. 504, do Novo Código de Processo Civil.

Ou seja, não procede a preliminar de coisa julgada.

No mérito, não resta dúvida que a autora, de boa-fé, firmou o contrato particular de compra do imóvel com *Maria Evanice Cordeiro de Oliveira*, pagando a ela os R\$ 9.500,00, do que há prova documental nos autos, acostada à inicial.

A questão é que, segundo a ré, essa mesma *Maria Evanice Cordeiro de Oliveira*, se achava em mora no pagamento das prestações do contrato do imóvel, o que motivou a decisão judicial de rescisão do contrato e de reintegração dela, ré, na posse do imóvel.

E não fosse assim não haveria razão para o ajuizamento dos embargos de terceiro, tanto assim que a sentença proferida naqueles embargos, acostada por cópia a estes autos, faz específica menção a esse inadimplemento e mora por parte da compromissária compradora, valendo a leitura do relatório daquela decisão (*vide fls. 44*) como, depois, de sua fundamentação, como motivo da rescisão do contrato e reintegração da ora ré na posse do imóvel (*vide mesmas fls. 44*).

Juridicamente, a questão a ser solucionada reside no fato de que, rescindido o contrato principal, não há como se admitir a subsistência do acessório, atento à regra secular segundo a qual o acessório cede sempre ao principal (*accessorium semper cedit principali*¹).

Não se cuida, então, de olvidar da boa-fé da autora na aquisição do imóvel, mas sim de que não tenha havido pagamento dos valores deixados em mora pela cedente e compromissária-compradora *Maria Evanice Cordeiro de Oliveira* frente à promitente-vendedora e ora ré, CDHU.

Note-se que mesmo nesta ação não há uma proposta ou posicionamento da autora em termos de regularizar aquela mora (= pagamento) como condição de obtenção da titularidade do contrato.

Assim, o mero pagamento de contas de consumo de água e energia elétrica não pode suprir a purgação da mora do principal.

A ação é, portanto, improcedente, e porque sucumbe, cumprirá à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

¹ DIRCEU A. VICTOR RODRIGUES, *Brocardos Jurídicos*, 4ª ed., 1953, Saraiva, SP, p. 148.



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

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por LEILA APARECIDA DE SOUZA contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 01 de setembro de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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