

**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: **1009809-89.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **Gleise Magalhaes Pereira e outro**

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

Vistos.

**COHAB/RP** propôs ação de rescisão de contrato, reintegração de posse e ressarcimento de valores em face de **CLODOALDO PEREIRA** e **GLEISE MAGALHÃES PEREIRA**. Aduziu ter destinado uma de suas unidades do Conjunto Habitacional "JARDIM SÃO CARLOS V" aos requeridos, sendo que estes não cumpriram com as obrigações contratuais. Requereu a rescisão do contrato e a consequente reintegração de posse do imóvel; a compensação das prestações adimplidas a título de locativo mensal e alugueres inadimplidos.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 05/46.

Os requeridos, devidamente citados (fl. 53), se mantiveram inertes (fl. 69).

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Conquanto regularmente citados, os requeridos se mantiveram inertes e não purgaram a mora. Assim, devem se submeter aos efeitos da revelia, nos termos do art. 344, do CPC. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão



**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**

verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Ficando incontroversos os fatos alegados na petição inicial, resta apenas a análise quanto ao direito da parte requerente, o que deve ser feito, já que a revelia não induz, necessariamente, à procedência.

Os requeridos tiveram a oportunidade de se defender, caso a realidade fosse diversa da apresentada pela autora, no entanto, se mantiveram inertes e não vieram aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Havendo alegações de inadimplemento, competia aos requeridos a prova do pagamento das prestações, já que inviável à autora fazer prova negativa de que estas não foram pagas, o que deixou de fazer.

O contrato de fls. 18/26 comprova devidamente a relação jurídica entre as partes. Ademais, houve notificação judicial dos promitentes compradores (fls. 11/45), constituindo-os em mora, na forma do art. 32, da Lei 6.766/1979, sendo que não consta dos autos prova de tempestivo pagamento das prestações reclamadas ou de purgação da mora. De rigor portanto, a rescisão contratual.

Extinto o contrato, a posse do imóvel pelos promitentes compradores passa a ser precária e, por conseguinte, injusta. Devida, portanto, a reintegração da parte autora na posse. Neste sentido o E. STJ:

"RESCISÃO DE CONTRATO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO PREÇO - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - ARRAS CONFIRMATÓRIAS - RETENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - FRUIÇÃO - INDENIZAÇÃO. Demonstrado nos autos que o promissário comprador não honrou com suas obrigações assumidas no contrato de compra e venda de imóvel, visto que não efetuou o pagamento do preço conforme avençado, assiste à promitente vendedora o direito de ver rescindido o contrato firmado entre as partes, bem como se ver reintegrada na posse do imóvel objeto da lide. (STJ: AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 335.968 - MG (2013/0130860-1) RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI, julgado em 30 de agosto de 2016)".

Com efeito, entendo como razoável a perda dos valores pagos pelos requeridos, 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



**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**

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 afronta 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. 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, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC para decretar a rescisão do contrato celebrado pelas partes, bem como a perda da importância paga pelos requeridos à autora.. Em consequência determino a reintegração da COHAB na posse do imóvel, nos termos pretendidos na inicial, expedindo-se o respectivo mandado.

Sucumbentes na maioria dos pedidos, os requeridos arcarão com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, subam os autos para o E. Tribunal de Justiça.

**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**

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 28 de julho de 2017.

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