



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005130-34.2012.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirão Preto Cohab Rp**
 Requerido: **Daniel Elias Machado e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares** assumindo esta Vara Distrital até instalação de sua nova vara, conforme designação da E. Presidência do TJSP.

Vistos.

Trata-se de ação ajuizada em desfavor de Daniel Elias Machado e Maria Rosa Donato Machado sob a alegação de que estes se encontram em débito com 29 prestações do contrato de financiamento de imóvel residencial e, constituídos em mora, não adotaram qualquer providência para quitar o débito. Requer a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel, a perda das prestações adimplidas a título de locativo mensal pelo uso e a condenação ao pagamento de uma parcela por cada mês de permanência injusta no imóvel.

A petição inicial de fls. 02/04 veio acompanhada dos documentos de fls. 05/73.

Citados por hora certa (fls. 81, verso), os réus contestaram por intermédio de curador especial às fls. 96/97 que alega a nulidade da citação ficta.

DECIDO.

A citação ficta reputa-se válida, pois a certidão do d. Oficial de Justiça possui fé pública e bem evidencia a suspeita de ocultação.

Ademais, se confirmada a informação de que os réus possuidores residem em outro local – Descalvado ou no Estado do Pará – e não no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

imóvel, nada obsta a reintegração de posse uma vez que não serão violados em seu direito de posse direta o qual deixaram de exercer.

O fato é que os réus são inadimplentes confessos, pois não purgaram a mora, e sua posse sobre o imóvel não tem razão de subsistir.

No que se refere às conseqüências do inadimplemento injustificado do contrato tem-se que se os réus ocuparam o imóvel, e mantiveram sua posse de direito até definição judicial, não há razão para não acolher o pedido da autora e reconhecer a perda das prestações pagas, na medida em que tais se consideram compensatórias do uso do bem.

Não se coaduna com o ideal de Justiça permitir que os réus usufruam do imóvel durante prolongado período de tempo e após descumprir os termos do contrato de promessa de venda e compra seja ainda contemplados com o beneplácito de lhe eximir de qualquer pagamento pelo tempo que permaneceu no imóvel.

No entanto, **a perda não pode ser integral.**

É nula nos termos do art. 53 do CDC a cláusula contratual (inciso III da cláusula 17ª) que, além da retomada do imóvel, estabelece a perda em favor do credor das parcelas pagas pelo adquirente, tendo este direito à devolução de parte dessas parcelas, abatido percentual relativo às despesas e custos operacionais e ao aluguel do imóvel, este na hipótese de estar residindo nele, sendo razoável, no caso dos autos, o percentual de **41,61%** das prestações pagas.

E assim é porque tal matéria já encontra solução pacífica na jurisprudência, no sentido de não ser possível a retenção integral pelo vendedor das parcelas pagas pelo comprador em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda. Confira-se os seguintes julgados do Egrégio Superior



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

Tribunal de Justiça e do Colendo Tribunal de Justiça do Paraná, respectivamente:

"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO O RESSARCIMENTO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS JULGADA PROCEDENTE PELO TRIBUNAL ESTADUAL. ENTENDIMENTO HARMÔNICO COM O DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM FAVOR DA VENDEDORA NÃO IMPUGNADO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 6º, V, 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 924 E 1.092. I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EResp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de retenção fixado pelo Tribunal estadual e não impugnado na via especial. III. Recurso especial não conhecido.". (STJ - REsp 534033/MG - 4ª Turma - rel. Min. Aldir Passarinho Junior - Julgamento: 06.05.2004).

"APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELO AUTOR. PAGAMENTO PARCIAL DO VALOR ESTABELECIDO EM CONTRATO. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS VENDEDORES. COMPENSAÇÃO DOS DÉBITOS DO REQUERENTE (CONDOMÍNIO E IMPOSTOS) COMPENSADOS. EQUILÍBRIO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) DO PREÇO PAGO A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO. PRINCÍPIO DA EQUIDADE. INAPLICABILIDADE DO CDC. RELAÇÃO EMINENTEMENTE PARTICULAR. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AUTOR QUE DEU CAUSA A RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CULPA DOS RÉUS. ART. 333, I, DO CPC. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE DEVE INCIDIR A PARTIR DO DESEMBOLSO E JUROS MORATÓRIOS DESDE A CITAÇÃO VÁLIDA. ARTIGO 219 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, C.C. 406 DO CÓDIGO CIVIL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA (ART. 21, CAPUT, DO CPC). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1.No contrato de compra e venda imobiliária, a perda total das prestações pagas representa verdadeiro enriquecimento ilícito por parte do vendedor, pois o devedor paga parcialmente o preço e ainda perde o imóvel; portanto, em casos tais, deve ser o comprador ressarcido das prestações pagas. 2. Alegada a necessidade de condenação indenizatória, tal fato deveria ter sido suficientemente provado pelo demandante, conforme expresso no artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil. 3. 'Admite-se, no entanto, a título de compensação ao promissário vendedor pela impossibilidade de cumprimento do contrato, a retenção de 10% das parcelas pagas pelo comprador' - (TJ-PR, 18ª Câmara Cível, acórdão nº 4945, Des. Rel. FERNANDO WOLFF BODZIAK, Julgado em 06.12.06)". (TJ/PR - Apelação Cível n.º 412.960-0 - 7ª Câmara Cível - rel. Des. José Maurício Pinto de Almeida - Julgamento: 21.08.2007).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

A 1ª parcela venceu-se aos 30.11.2000 – Fls. 22. A inadimplência iniciou-se em 09/2008, conforme notificação de fls. 12. Portanto, os réus pagaram 94 parcelas e após o início da inadimplência permaneceram no imóvel por 67 meses (de 09/2008 a 04/2014). Os réus permaneceram no imóvel por 161 meses, dos quais 67 sem nada pagar. Proporcionalmente os réus permaneceram no imóvel **41,61%** do tempo graciosamente. Este é o percentual das parcelas que devem ser perdidas.

O período de ocupação ilegal do imóvel impediu a autora de auferir rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessária a indenização no valor de um aluguel mensal pelo período de inadimplemento.

Afigura-se justo o pedido de pagamento de uma prestação para cada mês ocupado sem pagamento, o que ocorre desde 09/2008.

Configurada a inadimplência a rescisão contratual e a reintegração de posse são medidas que se impõem, com as cominações acima referidas.

Diante disso, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação.

DECLARO rescindido o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes.

DETERMINO a reintegração do autor na posse do imóvel. Os réus terão o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, sob pena de retirada compulsória. **Após o prazo, expeça-se o mandado de reintegração de**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

posse.

CONDENO os réus ao pagamento das parcelas vencidas desde 09/2008 até a desocupação a título de compensação pelo uso do imóvel.

DECRETO o perdimento de 41,61% por cento do valor das parcelas pagas em favor da autora, devendo o saldo remanescente favorável aos réus lhes ser restituído no prazo de 15 dias após a desocupação voluntária ou forçada.

CONDENO os réus ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, observado o disposto no art. 12 da Lei 1060/50.

Honorários do convênio em 70% da tabela.

Houve resolução de mérito, nos termos do inciso I do artigo 269 do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, arquivem-se.

P.R.I.C

Ibaté, 30 de abril de 2014.

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