



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002018-40.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Maria Quilda da Silva**
 Requerido: **Patricia Helena de Goes**

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

Vistos.

MARIA QUILDA DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Patricia Helena de Goes, também qualificada, alegando tenha firmado com a ré, em 03 de setembro de 2001, contrato de compromisso de venda dos direitos de compradora tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Herbert de Souza, nº 300, Bloco 19, Apto. 04, Bairro Romeu Santini, São Carlos, adquirido da COHAB - COMPANHIA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO, promitente vendedora e em favor de quem o imóvel se acha financiado, conforme contrato nº 69.488, tendo recebido da ré o valor de R\$ 5.000,00 enquanto a ré assumiu a obrigação de honrar o pagamento das parcelas do financiamento junto à COHAB, conforme cláusula 6ª, o que foi devidamente comunicado à COHAB para fins de que a ré fizesse a transferência do contrato para seu nome, obrigações que a ré teria deixado de honrar, conforme documento expedido pela COHAB e que indica a existência de mora a partir da parcela de nº 089, com vencimento em 31 de julho de 2004, motivando a inclusão do nome da autora em cadastros de inadimplentes, além de estar sendo demandada nos processos números: 0004999-98.2010.8.26.0566 para cobrança das parcelas atrasadas da COHAB, e processo nº 0509314-49.2009.8.26.0566 no qual cobrada dívida de IPTU, verificando-se um débito de R\$ 2.886,38 referente a tributos municipais, havendo ainda evidente dano moral dada a impossibilidade de comprar no comércio por estar com seu nome cadastrado junto aos órgãos de proteção ao crédito, gerando sensação de angústia, de impotência, de raiva, de desolação, de desconfiança, e assim, merecem reparação justa pelo dano provocado, de modo que requer a anulação e resilição do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, com a consequente reintegração na posse, condenando-se a ré ao pagamento de indenização pelos danos materiais no valor de R\$ 2.886,38, corrigidos e com juros até a data do efetivo pagamento, admitindo-se o futuro acréscimo de débitos referente às contas de consumo de água, condenando-se ainda a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor a ser arbitrado pelo Juízo, não sendo inferior a 50 salários mínimos vigentes à época do efetivo pagamento.

A ré, citada pessoalmente, não contestou o pedido.

É o relatório.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Decido.

A revelia permite a presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial e, assim, a mora no pagamento das parcelas do contrato firmado pela autora com a COHAB, fato que, ademais, tem prova documental às fls. 23/25, indicando falta de pagamento das prestações do contrato a partir de 31 de julho de 2004.

Ou seja, a ré pagou, além dos R\$ 5.000,00 de sinal (*fls. 21*), as parcelas vencidas no período de outubro de 2011 a junho de 2004, não obstante o que ocupa o imóvel durante esses mais de dez (10) anos desde então, gratuitamente.

A rescisão do contrato é, portanto, medida de rigor e que se impõe, observando-se que os valores pagos pela ré acabam compensados pela ocupação do imóvel até os dias atuais, conforme tem sido admitido pela jurisprudência: “*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*” (AC. nº 320014-4/2-00, 27.03.2009 - AC nº 1617294700, 27.03-2007 e AC nº 3758304300, 14.03.2007 ¹).

Via de consequência, a reintegração da autora na posse do imóvel é medida que igualmente se impõe, porquanto, a partir da rescisão do contrato, suprimida a causa que legitimava a posse da ré, resta essa em situação de esbulho.

No que respeita ao dano material, está bem provado nos autos o débito no valor de R\$ 2.886,38, que deve ser acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Não há prova de débito de contas de consumo de água.

No que respeita ao dano moral, segundo entendimento que vem se firmando no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, não se mostram presentes na medida em que o vendedor, ao firmar contrato “de gaveta” que não conta com a anuência do financiador, no caso a COHAB, assume o risco de eventuais consequências caso haja descumprimento, pelo comprador, no que respeita ao pagamento das prestações, valendo à ilustração: “*Ação de rescisão de contrato cumulada com perdas e danos e indenização por danos morais - Rescisão do contrato reconhecida e não impugnada - Danos morais - Inocorrência - Contrato de gaveta implica na assunção de riscos*” (cf. Ap. nº 0057251-14.2011.8.26.0576 - 10ª Câmara de Direito Privado TJSP - 25/03/2014 ²).

A ação é, portanto, parcialmente procedente, cumprindo, não obstante, à ré arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, porquanto tenha decaído na parte mais importante do pedido que é a rescisão do contrato.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o presente pedido para decretar a RESCISÃO do compromisso de venda e compra firmado entre a autora MARIA QUILDA DA SILVA e a ré Patricia Helena de Goês, firmado em 03 de setembro de 2001, e por consequência REINTEGRO a autora na POSSE do imóvel situado na Rua Herbert de Souza, nº 300, Bloco 19, Apto. 04, Bairro Romeu Santini, São Carlos, concedendo-se à ré o prazo de 10 (dez) dias, contados da intimação da presente sentença para desocupação voluntária; CONDENO a ré Patricia Helena de Goês a pagar à autora MARIA QUILDA DA SILVA a importância de R\$ 2.886,38 (dois mil oitocentos e oitenta e seis reais e trinta e oito centavos), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos vencimentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO a ré ao pagamento das despesas

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² 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, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 01 de agosto de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de direito.

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