



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0016514-96.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Outros Feitos Não Especificados - Assunto Principal do Processo**
 << Nenhuma informação disponível >>
 Requerente: **Companhia de Habitação Popular de Bauru Cohab Bauru**
 Requerido: **Marcos Antonio Salmeirão e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO – COHAB/BAURU ajuizou a presente Ação de **Rescisão de Contrato cc Reintegração de Posse e Ressarcimento de Valores** em face de **MARCOS ANTONIO SALMEIRÃO e SUELI APARECIDA DIAS SALMEIRÃO**, todos devidamente qualificados.

Alegou a autora, na inicial, que os requeridos adquiriram um imóvel de sua propriedade, construído segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação e passaram a infringir obrigação contratual ao venderem o imóvel sem sua anuência.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram defesa a fls. 52 e ss alegando: 1) que são os legítimos proprietários do imóvel em questão e que já adimpliram aproximadamente 90% do contrato (das 300 parcelas mensais já quitaram mais de 270); 2) que por motivos profissionais e de saúde a residência passou a ser ocupada pela mãe do correquerido Marcos e, posteriormente, por seu irmão Mario, juntamente com sua companheira Dina e uma filha; 3) após a prisão de Mario, o Sr. Wilson Hirotoshi Mochida passou a conviver maritalmente com a Sra. Dina e firmou acordo com a COHAB a fim de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

quitar as parcelas em atraso; 4) que a ação de rescisão de contrato em virtude de inadimplemento proposta pela autora foi julgada extinta diante da purgação da mora; 5) que após tomarem conhecimento dos fatos, ingressaram com ação de reintegração de posse em face de Dina, em trâmite perante a 2ª Vara Cível local; 6) que nessa ação a COHAB informou que os requeridos eram devedores de R\$ 5.809,72, quantia que também foi quitada integralmente. No mais, pediram a improcedência da ação, pois para a quitação total do financiamento restam apenas R\$ 4.900,00.

Sobreveio réplica às fls. 71 e ss.

As partes foram instadas a produzir provas. A autora pleiteou o julgamento antecipado da lide e os requeridos não se manifestaram (cf. fls. 89 e 90).

A audiência de conciliação restou infrutífera (cf. fls. 95/96).

Cópia da sentença de improcedência (transitada em julgado em 13/02/2012 – cf. fls. 117) proferida no processo nº 1087/10 (2ª Vara Cível Local) promovido pelos aqui autores em face de Dina Pinheiro, tendo por objeto o mesmo imóvel, foi encartada a fls. 119/123.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 129/142 e 144/146.

É o relatório.

DECIDO.

Pede-se a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

A autora argumenta que a pretensão deve ser acolhida na medida em **os requeridos** infringiram as cláusulas 16ª (letras “d” e “h”) e 17ª (letras “b”, “c”, “h” e “j”) do contrato (v. fls. 5vº), além do disposto no art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.004/90.

O descumprimento contratual é incontroverso, foi devidamente apurado nos autos da ação 1087/10, da 2ª Vara Cível local.

Tão evidente seu (deles requeridos) “animus” de “transacionar” o imóvel que chegaram a outorgar procuração a Wilson para que este os representasse perante a autora na busca da transferência do financiamento!!!

Como se tal não bastasse, em um recibo juntado a fls. 66 da ação nº1087/10, culminaram por “renunciar” a qualquer direito sobre o imóvel (v. fls. 121, parágrafo 2º).

E tanto isso é verdade que já tiveram negada – com trânsito em julgado – até mesmo a via possessória (cf. fls. 123).

Como se trata de imóvel destinado à população de baixa renda, o ato dos requeridos assume contornos de gravidade e claramente justifica o acolhimento da súplica.

Nesse diapasão podemos citar o entendimento do Desembargador Francisco Loureiro, no julgamento da apelação nº 0023342-42.2003.8.26.0000, do TJSP:

Há expressa previsão legal e contratual no sentido de que os imóveis populares construídos pelo CDHU e alienados à população de baixa renda dependem de prévia anuência da promitente vendedora para terem os direitos cedidos a terceiros. Há uma razão para norma de tal jaez. A venda é realizada “intuito personae”, a preço subsidiado, para determinada camada da população que preenche certo perfil desejado


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

pelo legislador, a saber: baixa renda, inexistência de propriedade de imóvel diverso, utilização para fim de moradia. A carência de oferta faz com que a alienação desses imóveis se dê mediante prévio cadastramento e sorteio, com indicação de suplentes para a hipótese de desistência ou retomada. Não se mostra lícito e nem moral, por isso, que o promitente comprador ceda seus direitos a terceiros sem anuência da alienante, embolsando lucro de empreendimento subsidiado (destaquei).

No mesmo sentido:

Os contratos celebrados pela COHAB assumem caráter “intuitu personae”, uma vez que a venda é feita a preço subsidiado, destinada à camada da população com perfil específico, com baixa renda, previsto uso do bem para fins de moradia e inexistência de outro imóvel.

A vedação da alienação pelo mutuário fundamenta-se em seu caráter social, que exige o preenchimento de certos requisitos, a fim de impossibilitar que pessoas com possibilidades melhores tomem o lugar dos realmente necessitados.

A cessão operada sem a anuência da apelada e a consequente transferência da posse correspondem a uma infração contratual e fazem desaparecer o fundamento para o gozo do bem (TJSP, AP. 0044373-44.2008.8.26.0000, 2ª Câmara. D. Privado, Rel. Neves Amorim, j. 22/03/2011; TJSP, AP 9177001-72.2077.8.26.0000, 23ª Câmara. D. Priv., rel. José Marcos Marrone, j. 10/04/2013).

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele *quantum*, já que o contrato foi rescindido por culpa dos réus, que infringiram cláusula contratual.

Assim, por equidade, e amparado no artigo 51 do CDC, determino que do valor das parcelas pagas (que deverá ser demonstrado nos autos) e que será devolvido, seja deduzido o percentual de 30% (trinta por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel por todo o tempo especificado e pela culpa dos réus na rescisão contratual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, Sao Carlos-SP - CEP 13560-760

A efetiva emissão/reintegração da autora na posse ficará condicionada ao depósito de tal montante nos autos.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato referido na petição inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel mencionado, após o depósito, de uma só vez, em juízo, de 70% do montante pago, corrigido a contar das datas dos respectivos pagamentos.

Condeno o requerido no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, que fixo em R\$ 678,00.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

P. R. I.

São Carlos, 01 de outubro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito