


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0011033-55.2011.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Outros Feitos Não Especificados - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Requerente: **Companhia de Habitação Popular de Bauru Cohab Bauru**
 Requerido: **João da Cruz**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1221/08
VISTOS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU ajuizou a presente **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO cc REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de **JOÃO DA CRUZ**, todos devidamente qualificados.

Alegou a autora, na inicial: 1) que o requerido adquiriu um imóvel localizado na rua Carlos Torres de Campos, nº 30, mas passou a infringir obrigação contratual, estando em débito em relação às prestações vencidas desde 04/2006, totalizando R\$ 4.933,23. Pediu a rescisão do contrato e a reintegração na posse do bem.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 06 e ss.

Citado, o requerido apresentou contestação às fls. 84 e ss, aduzindo que ingressou com uma ação declaratória de inexistência de débito (nº 1137/07) e uma ação revisional de contrato, que acabou remetida para a 1ª Vara Federal desta Comarca, recebendo o nº 0000714-74.2010.4.03.6115. Sustentando que, na verdade, é credor da requerente na importância de R\$ 3.359,79, pediu a improcedência

0011033-55.2011.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

da ação.

Sobreveio réplica às fls. 158/169.

As partes foram intimadas a produzir provas. A autora requereu o julgamento antecipado da lide (fls. 218/219); o requerido, juntada de documentos e prova pericial (fls. 222/224).

Às fls. 208/216 foram trasladadas para este feito as cópias solicitadas pelo despacho de fls. 199.

A audiência de tentativa de conciliação resultou prejudicada ante a ausência do requerido (fls. 252)

Em resposta ao despacho de fls. 253, a autora peticionou discordando do sobrestamento deste feito até julgamento final do processo 0000714-74.2010.403.6115 que tramitou perante a 1ª Vara Federal (antigo 2285/08 desta Vara) e o autor manifestou-se concorde com a suspensão (cf. fls. 265).

A fls. 193/197 foi juntada consulta feita pelo Cartório dando conta da improcedência do processo nº 1137/2007.

Cópia da sentença de improcedência do processo 0000714-74 foi carreada a fls. 260/262.

Esse, na síntese do que tenho como necessário, **é o relatório.**

DECIDO.

Pede-se a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda (fls. 16 e ss).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A autora argumenta que a pretensão deve ser acolhida na medida em que o réu não vem cumprindo a obrigação contratual, estando inadimplente desde abril de 2006.

O débito do requerido, na data da propositura da ação, era de R\$ 4.933,23 (quatro mil novecentos e trinta e três reais e vinte e três centavos) – cf. fls. 11.

Dá causa à rescisão do contrato o fato de os promitentes compradores terem se tornado **inadimplentes**.

Por outro lado, não se ajusta ao ideal de justiça, permitir que o réu usufrua do imóvel por determinado tempo e, após infringir o contrato de compra e venda, exima-se de qualquer pagamento pelo tempo que permaneceu no imóvel; temos que avaliar, também as cláusulas contratuais que estabelecem penalidades para tal situação.

O período de ocupação (no caso 12 anos), sem pagamento, impediu que a autora auferisse rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessário arbitrar uma indenização pelo uso do imóvel, que será considerada na devolução das parcelas já quitadas pelo postulado.

Essa questão de há muito está definida e foi, inclusive, sumulada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, em enunciado do seguinte teor: “a devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”.

Cerrando fileiras com referido entendimento, os seguintes acórdãos: Apelação 313.734-4, Relator: Desembargador Boris Padron Kauffmann, DJ 02/06/2009; Apelação 509.942-4/4, Relator: Desembargador Donegá



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Morandini, DJ 09/09/2008.

E no caso me parece que a perda das parcelas pagas
pode ser integral.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para rescindir o contrato referido na petição inicial, reintegrando a autora na posse do imóvel mencionado, declarando perdido, por conta da ocupação pelo grande lapso temporal o montante pago pelo requerido.

Condeno o requerido no pagamento das custas do processo, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao procurador da requerente, que fixo em R\$ 960,00. Na oportunidade, defiro-lhe os benefícios da justiça gratuita e suspendo a execução de tais verbas nos termos do parágrafo 3º, do artigo 98, do CPC.

Oportunamente expeça-se Mandado de Reintegração.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 16 de julho de 2018.

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