



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: **0007596-06.2011.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirao Preto Cohab Rp**
 Requerido: **Marli de Fatima Gali Dias e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara Cível de São Carlos

Processo nº 791/11

VISTOS

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB ajuizou a presente Ação de **Rescisão de Contrato cc Reintegração de Posse e Ressarcimento de Valores pelo Uso do Imóvel** em face de **MARLI DE FÁTIMA GALI DIAS e RENATO DONIZETI DIAS**, 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

**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**

deixando de pagar as parcelas do financiamento, cujo montante da dívida importava em R\$ 36.334,16 na data do ajuizamento.

A inicial veio instruída com documentos.

O corréu Renato, devidamente citado, apresentou defesa (fls. 126/133) alegando preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, argumentou que deixou o lar conjugal em 2006 e por força da separação judicial, que tramitou perante o juízo da 4ª Vara Cível local (sentença homologatória proferida em outubro de 2007), o imóvel passou a pertencer exclusivamente à correqueira Marli. No mais, pontuou não se opor à rescisão do contrato.

A corré Marli apresentou contestação às fls. 147 e ss alegando que é indevida a retenção de todo o valor pago por conta do negócio. Em reconvenção (fls. 142/145), pediu a devolução de 50% das parcelas já pagas.

Sobreveio réplica às fls. 154/164 e contestação à reconvenção às fls. 194 e ss.

Manifestação da reconvinte a fls. 235.

As partes foram instadas a produzir provas. O correquerido Renato não se manifestou, a corré Marli manifestou desinteresse e a autora pediu o julgamento antecipado da lide (cf. fls. 241 e 244).

Declarada encerrada a instrução, a autora e a corré Marli apresentaram memoriais respectivamente às fls. 248/259 e 263; o corréu Renato permaneceu inerte (fls. 263).



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

É o relatório.

DE C I D O.

I – DA PRELIMINAR ARGUIDA A FLS. 128/130.

A resistência não merece acolhida.

O acordo entabulado nos autos da separação judicial N. 0016453-17.2006.8.26.0500 que tramitou perante a 4ª Vara Cível local, não vincula a autora, que não integrou aludida pendenga.

Os postulados assinaram o contrato de financiamento figurando – ambos – como promitentes compradores.

Para a concessão do financiamento a autora considerou **a renda declarada pelos dois** (59,15% para Marli e 40,85% para Renato).

É, assim, evidente que eventual alteração contratual fica sujeita a concordância da autora a quem cabe avaliar se o novo contratante tem ou não condições de suportar, na íntegra, os pagamentos, e ainda, se faz jus ou não ao imóvel segundo as regras dos empreendimentos sociais.

E, no caso, aquela já deixou claro não ter tal interesse.

**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**

II – DA AÇÃO DITA PRINCIPAL e RECONVENÇÃO (que serão equacionadas, conjuntamente).

A autora veio a Juízo rogando a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda que firmou com os réus, por falta de pagamento.

O débito dos requeridos, considerando o parcelamento entabulado (cf. fls. 75/83) que também não vem sendo pago, chegava, na data do ajuizamento, a R\$ 36.334,16 (trinta e seis mil trezentos e trinta e quatro reais e dezesseis centavos).

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

E, no caso, a inadimplência foi confessada nas duas defesas.

Por fim, não entendo justa a imposição à autora da devolução integral do *quantum*, desembolsado, já que o contrato está sendo rescindido por **culpa dos réus**, que infringiram cláusula contratual ao deixar de pagar as parcelas do financiamento.

Como se tal não bastasse, Marli, ainda reside no imóvel (inclusive ali foi citada) e, assim, desde a notificação extrajudicial desfruta de sua posse, sem qualquer contraprestação (ou seja, esta enriquecendo ilicitamente).

Por equidade, é de rigor determinar que do valor das parcelas pagas e que serão devolvidas, seja deduzido o percentual de 70% (setenta por cento), correspondente à contraprestação pela fruição do imóvel



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

(locativos) e pela culpa dos réus na rescisão contratual.

* * *

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial, para **rescindir o contrato** referido na petição inicial e reintegrar a autora na posse do imóvel mencionado, após o depósito, em juízo, de 30% do montante pago, com correção a contar das datas dos respectivos pagamentos. Para esse pagamento/devolução, fica **acolhido parcialmente o pleito de reconvenção**.

Sucumbente, arcarão os réus com as custas e honorários advocatícios que fixo em R\$ 724,00 com correção a contar da publicação da presente, devendo ser observada o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P. R. I.

São Carlos, 28 de maio de 2014.

MILTON COUTINHO GORDO

Juiz de Direito

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