



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

## SENTENÇA

Processo Digital    **1002594-33.2014.8.26.0566**  
 nº:  
 Classe - Assunto    **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**  
 Requerente:        **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto**  
                               **- Cohab/RP**  
 Requerido:         **VALTER LUIS ANDRADE e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

**Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**, com qualificação nos autos, ajuizou ação de cobrança em face de Valter Luis Andrade e Vera Lúcia da Silva Andrade afirmando que estão inadimplentes, coupando o imóvel sem contraprestação. Pede, destarte, a rescisão do contrato, reintegração de posse, que os valores devidos pelas prestações adimplidas sejam compensados a título de locativo mensal em razão da ocupação do imóvel. Apresentou valor do débito no valor de R\$43.275,00.

Contestação do réu Valter através de Curador Geral, por negação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

geral.

RELATEI.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Trata-se de ré revel (Vera Lúcia, citada cf. Certidão de fls.123) e réu citado por edital.

Vera Lúcia não contestou (certidão de fls.239) e Valter Luis Andrade o fez através de curador especial, por negação geral.

Inúmeras diligências foram feitas na tentativa de localiza-lo, sem êxito.

Fez-se necessária a nomeação de curador especial, a teor do que reza o art.72, II do NCPC.

O curador especial “é beneficiado com a isenção do ônus da impugnação especificada (art.302, parágrafo único), exatamente porque não tem contato com o réu. Está impossibilitado, portanto, de contrariar cada um dos fatos deduzidos na inicial como fundamento da pretensão do autor. Para preservar a integridade do contraditório e da ampla defesa, o legislador admitiu, em caráter excepcional, a impugnação genérica, cujo efeito é tornar controvertidos todos os fatos constitutivos do direito do autor (...) Nessa medida, é dele o ônus de demonstrá-los (art.333, I). Se, ao final do processo, o conjunto probatório for insuficiente para a formação do convencimento do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

juizador, a pretensão será rejeitada”(José Roberto dos Santos Bedaque, Código de Processo Civil Interpretado, Atlas, 2004, p.66).

No caso vertente, nomeado curador especial, apresentou contestação por negação geral.

Vera, por sua vez, é revel.

Ocorre que está demonstrada a entrega do imóvel aos réus e débitos.

O pedido merece guarida, porquanto está configurado o inadimplemento contratual dos réus, de modo que a Cohab faz jus a indenização e rescisão contratual.

Nesse contexto de inadimplência e inércia na purgação da mora, de rigor que se decrete a *rescisão* contratual.

Patente, pois, a infração contratual, dado que os réus deixaram de quitar diversas prestações do imóvel, usando-o de forma gratuita.

Não se pode tolerar o enriquecimento indevido do mutuário inadimplente que, de forma graciosa, passa a usar o imóvel e não oferece a contraprestação pecuniária devida. Considerando que são muitos meses de inadimplência (desde 2004), estando os réus até hoje ali a residirem - pelo que se depreende dos autos - entendo deva ser fixado um valor razoável a título de aluguel mensal, que não seja excessivo, considerando o tempo de abrangência, mas que não deixe sem pagamento a moradia no imóvel. Diante

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

disto, entendo razoável a fixação de aluguel mensal de 0,2% do valor do imóvel - valor este a ser apurado em liquidação de sentença, desde agosto de 2004, mês do início da inadimplência, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria-Geral de Justiça e a perda das prestações adimplidas, a título de locativo mensal, durante todo o período em que habitaram o imóvel e pagaram as prestações.

Em face do exposto, julgo procedente o pedido para o fim de declarar rescindido o contrato, firmado entre a *COHAB/RP* e os réus *Valter Luis Andrade* e *Vera Lúcia Gomes da Silva Andrade*, por infração contratual, reintegrando a autora na posse do imóvel com a perda das prestações adimplidas a título de locativo mensal uma vez que os mutuários, ora requeridos, usufruíram a posse justa e lícita do período em que pagaram as prestações. No mais, condeno os réus ao pagamento de aluguel mensal de 0,2% do valor do imóvel - valor este a ser apurado em liquidação de sentença, observada a correção monetária estabelecida na Tabela da Corregedoria-Geral de Justiça.

Oportunamente e caso requerido, expeça-se mandado de reintegração de posse.

Em razão da sucumbência, condeno os réus no pagamento das custas judiciais e despesas processuais atualizadas a partir do desembolso, assim



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

como em honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor dado à causa.

P.R.I.C.

São Carlos, 24 de outubro de 2017.

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