



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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0020014-44.2009.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Outros Feitos Não Especificados - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto Cohab Rp**
 Requerido: **Jose Carlos Martucci e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Proc. nº 2.109/09

Vistos etc.

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB, já qualificada, moveu a presente ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse contra JOSÉ CARLOS MARTUCCI e MARIA DE LOURDES SECOLI MARTUCCI, também já qualificados, alegando que os requeridos adquiriram um imóvel de sua propriedade, situado na Rua Olavo Godoy nº 130, no chamado *Conjunto Habitacional Jardim São Carlos V*, em São Carlos, construído segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação.

Ocorreu que os requeridos infringiram obrigação contratual quando deixaram de pagar 37 (*trinta e sete*) prestações, no período de 03/2004 a 10/2008, culminando no débito de R\$10.879,29 (*dez mil oitocentos e setenta e nove reais e vinte e dois centavos*). Pediu a autora, a rescisão do contrato e a reintegração na posse do bem, tendo procedido a notificação prévia dos réus.

A corré, Maria de Lourdes Secoli Martucci, foi devidamente citada e não compareceu à audiência preliminar de tentativa de conciliação, deixando de oferecer contestação. O correquerido, José Carlos Martucci, foi citado por edital, não ofereceu contestação, e a ele foi nomeada curadora especial, que contestou o feito por negativa geral.

A autora, requereu o julgamento antecipado da ação e aplicação da pena de revelia.

É o relatório.

DECIDO.

Consoante se depreende das certidões lançadas às *fls.37/vº*; e 83, os réus foram regularmente constituídos em mora, por notificação judicial e a eles foi concedida, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766, de 19.12.79, a oportunidade de purgá-la, providência que não cuidaram atentar-se no prazo e forma legais; logo, demonstrado o inadimplemento e mora contratual, de rigor se acolha o pedido da autora para fins de rescisão do contrato (art. 32, *caput*, Lei 6.766/79) e conseqüente reintegração desta na posse do imóvel.

Com a revelia presumem-se verdadeiros os fatos afirmados na inicial, que veio devidamente instruída com cópia do instrumento de contrato firmado entre as partes. Dá causa à rescisão o fato dos promitentes compradores terem sido constituído em mora, confessando, com o silêncio, tal circunstância.

A contestação por negativa geral da Curadora Especial não é óbice para a procedência da ação, na medida em que confessada a mora, não há como se extrair conclusão outra dos termos desta


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 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

demanda que não a rescisão do contrato e, por consequência, a reintegração da autora na posse do imóvel, fixando-se em favor dos réus, o prazo de 10 (dez) dias para a desocupação, atento ao caráter social do contrato e tomando-se em consideração que a ação teve citação dos réus há mais de 6 (seis) meses.

Em relação ao pedido de compensação dos valores pagos com o uso do imóvel, é pretensão pertinente pois, em se tratando de contrato cujas prestações têm valores baixos, como o presente, *“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 – <http://esaj.tj.sp.gov.br>).

Pretender-se, além de ver imputada aos réus, a perda das prestações pagas, também a obrigação de arcar com aluguel mensal, é pretensão descabida, na medida em que implicaria em dupla penalidade de pagamento da ocupação, quais sejam, uma pela perda das prestações, e outra pelo aluguel, *bis in idem* que deve ser rejeitada.

Sucumbentes, os réus deverão arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o presente pedido para decretar a RESCISÃO do compromisso de venda e compra firmado entre a autora COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB e os réus, JOSÉ CARLOS MARTUCCI e MARIA DE LOURDES SECOLI MARTUCCI, firmado em 1º de julho de 1992, e por consequência REINTEGRO a autora na POSSE do imóvel situado na Rua Olavo Godoy nº 130, no chamado *Conjunto Habitacional Jardim São Carlos V*, em São Carlos, concedendo-se aos réus, o prazo de 10 (dez) dias, contados da intimação da presente sentença para desocupação voluntária, DECLARANDO compensado o período de ocupação do imóvel pelos valores pagos pelos réus no presente contrato, e os CONDENO ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 24 de fevereiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de Direito

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