


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1008315-63.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

**CONCLUSÃO**

Aos 28/11/2014 17:32:51 faço estes autos conclusos ao  
 Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc.  
 subscrevi.

**RELATÓRIO**

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP propõe ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse c/c ressarcimento de valores contra DORISMEIRE CORTÊZ BALDAN e GUERINO APARECIDO BALDAN aduzindo que celebraram contrato relativo ao imóvel descrito na inicial e, no entanto, os réus tornaram-se inadimplentes em relação às parcelas mencionadas, ensejando a rescisão, a propósito da qual já foram notificados. Sob tais fundamentos, pede (a) rescisão do contrato (b) reintegração na posse do imóvel (c) a condenação dos requeridos ao pagamento de um locativo mensal durante o período de ocupação, no valor das prestações do financiamento (d) que o valor referente à condenação do item "c" acima seja compensado com as prestações adimplidas a restituir.

Os réus, citados, não contestaram.

**FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, II do CPC, diante da revelia.

A revelia importa presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, especialmente do inadimplemento. A propósito da contratação e das cláusulas convencionadas, assim como da notificação efetuada, a inicial está instruída com documentos que as comprovam.

O inadimplemento é causa geradora do direito da autora de pleitear a resolução do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil, de maneira que merece acolhimento o pedido de rescisão da avença.

Como consequência da rescisão, tornando-se precária e injusta a posse exercida pelos réus, acolhe-se a tutela possessória.


**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Outro corolário da rescisão seria a necessidade de a autora restituir aos réus os valores por estes desembolsados durante o contrato.

Todavia, observamos às fls. 10 que os valores das prestações são módicos e, de fato, podem ser considerados, segundo critérios de equidade, compensados, em cada um desses meses em que houve pagamento, com a indenização devida pela ocupação.

Quanto ao período de ocupação sem o pagamento de qualquer prestação, devem os réus indenizar a autora pelo uso do bem.

A propósito da indenização pela ocupação, adoto a jurisprudência que a fixa em 1% sobre o valor venal do imóvel (TJSP, ap. 0146941-35.2008.8.26.0002, Rel. Elcio Trujillo, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 18/11/2014; Ap. 0005055-84.2000.8.26.0404, Rel. Cesar Luiz de Almeida, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/2014) pelo período de ocupação sem qualquer desembolso.

Saliento que, em exame do contrato, não encontrei previsão de taxa de administração.

Outros pedidos formulados pela autora não tem fundamento contratual ou legal.

**DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato (b) reintegro a autora na posse do imóvel (c) após as compensações já consideradas pelo juízo, condeno os réus a indenizarem a autora, pelo período de ocupação do imóvel sem o pagamento das prestações, mês a mês, com atualização monetária desde cada vencimento e juros moratórios desde a citação, a quantia equivalente a 1% sobre o valor venal do bem, até a efetiva desocupação. Como a autora decaiu de parte mínima do pedido, condeno os réus nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 1.000,00.

São os réus intimados desta com a simples publicação em cartório, na forma do art. 322 do CPC.

Transitada em julgado (a) expeça-se mandado de reintegração (b) aguarde-se na forma do art. 475-J, § 5º do CPC.

P.R.I.



**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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 16 de janeiro de 2015.

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