



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em **17/12/2013**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.

Eu,

, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0002102-29.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Sirlei Berti**
 Requerida: **Companhia Habitacional Regional Cohab RP**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Sirlei Berti move ação em face de **Companhia Habitacional Regional – COHAB RP**, alegando que em 1.7.1992, a autora e seu então marido prometeram adquirir um imóvel no Conjunto Habitacional, padrão AC130, lote 10, quadra 05, matrícula n. 69.938, por CR\$ 18.834.667,80, a serem pagos em 300 meses. Separou-se de seu marido, feito n. 402/01, 3ª Vara Cível local, sendo que a meação de seu marido foi doada para os filhos do casal. A autora preservou sua meação e continuou responsável pelo pagamento das prestações. Não sabia que seu marido deixara de pagar as parcelas do financiamento desde 1997, o que só tomou conhecimento através da notificação judicial n. 1493/11, 5ª Vara Cível. Exerce as funções de manicure, com salário mensal de R\$ 633,00. A ré não observou as cláusulas contratuais pertinentes à atualização do saldo devedor, que seria pelos índices da poupança ou pelo plano de equivalência salarial. A ré está prestes a lhe propor ação de resolução do contrato e reintegração de posse, motivo pelo qual pleiteia o reconhecimento da prescrição das parcelas vencidas e não pagas, assim como a revisão do cálculo do débito vencido e vincendo. Pede a procedência da ação para determinar a revisão do cálculo, a proclamação da prescrição da dívida pretérita, mantendo a autora na posse do imóvel, reconhecendo-se a quitação do contrato de modo a garantir-lhe a consolidação da propriedade em seu favor. Documentos às fls. 10/59.

A ré foi citada e contestou às fls. 63/77 dizendo que não ocorreu a prescrição,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjstj.jus.br

pois o contrato está em plena vigência. A autora fora enquadrada na categoria profissional de autônoma. A titular do financiamento foi a autora e a dívida era de sua responsabilidade. A autora não comprovou no decorrer do contrato o seu enquadramento em outra categoria profissional. Por não ter vínculo empregatício, não há que se falar em reajuste equivalente à atividade profissional. Os reajustes das prestações foram adotados segundo os normativos legais especificados a fl. 64 e 66/74. Improcede a demanda. Documentos às fls. 79/131.

Réplica às fls. 135/138. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 143. Planilhas de cálculos às fls. 145/148, 175/204, 221/245.

Laudo pericial às fls. 254/296. Cálculos às fls. 306/329. Esclarecimentos do perito às fls. 335/336. Manifestação das partes às fls. 339/369 e 380/412, reiterando os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o contrato de promessa de venda e compra de fls. 17/30, que continua em pleno vigor. Os débitos da autora em favor da ré possibilitam a esta duas alternativas: cobrá-los por ação própria ou reclamar a resolução do compromisso em face do inadimplemento da autora. Não ocorreu a propalada prescrição, uma vez que o termo inicial para esse fim, em princípio, se dá desde o momento em que for reconhecida a rescisão ou resolução do contrato. Enquanto o contrato estiver em regular vigência, não há que se falar em início da fluência do prazo prescricional.

A perícia identificou no contrato de fls. 16/31, em sua cláusula 7ª, que a atualização mensal do saldo devedor deve ser efetuada mediante a utilização de coeficiente de remuneração básica aplicável às contas vinculadas ao FGTS, no período (fl. 258). Constatou ainda que a ré aplicou a Tabela Price e a capitalização de juros simples na apuração do valor da parcela mensal. Adequadamente, o perito utilizou os dados do contrato para o refazimento dos cálculos e destes excluiu a capitalização dos juros.

Os dados do contrato considerados pelo vistor foram elucidados às fls. 254/257. Reconheceu que a autora deve para a ré R\$ 58.579,30 (fl. 257). Nos esclarecimentos prestados às fls. 335/336, o perito observou ter excluído do cálculo das parcelas a Tabela Price e, em substituição, aplicou a correção monetária pelos índices de reajuste do FGTS (cláusula 7ª de fls. 16/30), tendo encontrado diferenças pecuniárias favoráveis à autora no período de 31.7.1992 a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
 Rua Sorbone, 375, Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

31.5.1997.

A ré adotou metodologia de cálculo que foge dos limites contratuais, tornando a sua pretensão creditória impagável (fl. 412). Assiste parcial razão à autora em seu pleito. Importante destacar que a sua dívida integral perante a ré corresponde ao valor apurado pelo perito. Impossível ao juiz mantê-la na posse do imóvel, apesar dessa dívida. Óbvio que a ré poderá acioná-la pelos meios próprios para, se o caso, obter a resolução do compromisso por inadimplemento das obrigações pecuniárias, cumulada com reintegração de posse. O pedido declaratório de quitação do contrato e consolidação da propriedade em favor da autora formulado na letra “c” de fl. 06 não tem pertinência alguma diante da rejeição do pedido de prescrição e do reconhecimento do saldo devedor no limite identificado pelo perito.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: **a)** reconhecer que a autora deve para o réu, R\$ 58.579,30, sem prejuízo da incidência da correção monetária e juros de mora, nos termos contratuais, consoante apurado às fls. 257 e 284/296; **b)** **IMPROCEDEM** os demais pedidos da autora. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas “pro rata”. Arbitro os honorários do perito em R\$ 1.500,00, com correção monetária a partir de junho/13, devendo as partes efetuarem o pagamento dessa obrigação: 50% a cargo de cada litigante, sendo que a autora é beneficiária da assistência judiciária gratuita, sendo dela exigível apenas numa das situações preconizadas pelo artigo 12, da Lei 1.060. Depois do trânsito em julgado, expeça-se carta de sentença em favor da ré, a ser composta com cópia do compromisso particular de venda e compra, laudo pericial, sentença, eventual acórdão e certidão do trânsito em julgado.

P.R.I.

São Carlos, 27 de dezembro de 2013.

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

D A T A

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimi e subscrevi.