



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0007131-26.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirao Preto Cohab Rp**  
 Requerido: **Maryemilia Benedicto Beretta**

Vistos.

**COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB RP** ajuizou ação contra **MARYEMILIA BENEDICTO BERETTA**, alegando, em suma, que contratou venda e compra do imóvel situado na Rua Herbert de Souza "Betinho" n° 300, Bloco 10, apartamento 34, Condomínio Dr. Romeu Santini, São Carlos/SP, mas a ré deixou de pagar prestações mensais, estando inadimplente e em mora. Diante desse fato, pretende a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel, com a compensação dos valores das prestações adimplidas a título de locativo mensal, valores estes correspondentes as prestações mensais do financiamento inclusive dos parcelamentos de instrumento de confissão de dívida, sendo devidamente corrigidos pelos índices de taxas de administração, com vistas a retornar a Caixa Econômica Federal, reestabelecendo também as condições do uso do imóvel para futura ocupação de um novo interessado.

A ré foi citada e contestou os pedidos, arguindo em preliminar a extinção do feito sem julgamento do mérito, pois efetuou o pagamento das parcelas do período de maio de 2011 a janeiro de 2013, restando apenas três parcelas, que conforme informado pela autora poderiam ser quitadas nos próximos três meses, estando portanto, em dia com os pagamentos. Alegou que deixou de pagar as prestações por dificuldade financeira, pedi a manutenção na posse do imóvel com direito a indenização pelas benfeitorias realizadas e devolução das parcelas pagas e revisão do parcelamento.

Em réplica, a autora refutou os argumentos apresentados e reiterou os termos do pedido inicial.

Infrutífera a proposta conciliatória, determinou-se que aguardasse o prazo de trinta dias pleiteado pela autora.

Deferiu-se a suspensão do feito por trinta dias para quitação do débito. Decorrido o prazo de suspensão, a autora requereu o prosseguimento do feito.

A ré justificou que não tem condições de pagar as parcelas vencidas e efetuou proposta de pagamento, que não foi aceita pela autora.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A autora concedeu prazo de trinta dias para a ré comparecer na sua sede para firmar novo parcelamento da dívida.

A ré informou que compareceu na sede da autora, onde assumiu o compromisso de estar pagando o débito em atraso a partir de agosto de 2014, efetuando o pagamento da parcela do respectivo mês mais uma vencida, mas, no entanto, não foi emitido nenhum documento pela autora.

A autora confirmou o comparecimento da ré em sua sede, mas negou ter firmado acordo com a ré.

A ré informou que tem interesse em pagar o débito, mas de forma parcelada, conforme proposto.

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

Entre as partes vigora contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, firmado em **1º de setembro de 2007**.

A ré **não paga as prestações mensais vencidas desde fevereiro de 2013**, malgrado constituída em mora.

A mora contratual é fato demonstrado e, mais do que isso, admitido pela ré, que justificou dificuldades financeiras para o inadimplemento. No decorrer da ação pagou algumas das prestações vencidas mas não purgou a mora, pois outras prestações permaneceram sem pagamento.

Várias oportunidades foram concedidas pela autora à ré para parcelamento ou pagamento total do débito, restando todas infrutíferas.

A ré ocupa o imóvel **gratuitamente**, ou ao menos detém posse direta, sem nada pagar, enriquecendo-se à custa da autora, que não recebe as prestações mensais e ainda perde a oportunidade de entregar o imóvel para outra pessoa que, encaixada no segmento social que o empreendimento visa atender, poderia se beneficiar da ação social da autora, o que não acontece por culpa da ré.

Portanto, além de submeter-se à rescisão do contrato, em razão da mora contratual, a ré não tem direito à devolução das importâncias pagas, nem mesmo em parte, pois seguramente o tempo em que ocupa o imóvel, sete anos, assim justifica. Se dela fosse cobrado um valor mensal, pela ocupação, o montante consumiria o valor das prestações pagas e ainda produzia um saldo em desfavor da ré.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Já houve o cumprimento da função social da autora, ao permitir tão longa permanência do inadimplente.

Por vezes considere abusivo e destituído de apoio legal o pleito de perdimento das quantias pagas, por desatender o conteúdo dos artigos 51, incisos II e XV, e 53, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). Com efeito, o *Código* considera nulas de pleno direito, dentre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e de serviços que *sutraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga e que estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor*.

Todavia, é preciso considerar, no caso concreto, que a ré firmou o contrato e ocupa o imóvel há muito tempo. A restituição das importâncias seria para ele um prêmio e para a autora uma pena, invertendo-se os papéis; a autora não pôde utilizar os valores mensais em outros programas habitacionais (prejuízo direto para tantas pessoas que aguardam novos planos), com abalo em suas atividades, enquanto os réus transferiram a unidade. Dir-se-ia da possibilidade de compor perdas e danos, decorrentes da ocupação gratuita, mas é por todos sabido que dificilmente o compromissário comprador de imóveis da COHAB tem recursos para cumprir sentença condenatória; e a COHAB, em verdade, não tem muito esse interesse, tanto que não se costuma encontrar, nesta e outras Comarcas, pedidos indenizatórios. Em abono dessa solução há prestigiosos acórdãos do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, v. g. Apelação Cível nº 273.017-2/2, j. 4.3.97, Rel. des. Laerte Nordi, Apelação Cível nº 248.915-2/2, j. 21.2.95, Rel. Des. Silva Filho (... as prestações pagas no curso do contrato nunca superam o valor de aluguel de imóvel em iguais condições ...), e Apelação Cível nº 15.622-4/8-00, j. 28.4.98, Rel. Des. Brenno Marcondes.

Refiro ainda outro precedente do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com a seguinte ementa:

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA.** Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse - Inadimplemento dos promitentes compradores - Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação - Perda das parcelas pagas - Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional, pela longa ocupação sem a devida contraprestação - O retardamento da recorrida em tomar providências para resolver o contrato e reaver o bem, considerando-se a natureza social do empreendimento, de forma a prover habitação à população de baixa renda, não pode ser entendido como violação a boa-fé objetiva, aos deveres de probidade, cooperação e lealdade e ao “dever de mitigar o próprio prejuízo” (duty to mitigate the loss), mas sim em possibilitar aos devedores mais tempo para sanar a dívida e preservar sua moradia, ainda mais, que no caso, a autora foi a maior prejudicada, inexistindo violação ao princípio da dignidade da pessoa humana - Compensação das prestações pagas com o período de ocupação no imóvel - Possibilidade - O direito social da moradia não elide a obrigação da contraprestação, no caso, consistente no pagamento das parcelas do financiamento Recurso desprovido (TJSP, Apelação nº 0287001-30.2009.8.26.0000, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 06.08.2013).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

E do v. acórdão se extraí:

*Ainda que se apliquem as disposições do Código de Defesa do Consumidor ao Contrato de Promessa de Venda e Compra de imóvel, mesmo que firmado por sociedade de economia mista com fins sociais (art. 3º da Lei n. 8.078/90), a forma de compensação estipulada na sentença, não se apresenta desproporcional, considerando-se o número e o valor das prestações pagas e o período de inadimplemento, em que o bem ficou à disposição dos recorrentes, o que perdura por dez anos, bem como que, tal compensação obsta que a apelada, posteriormente, pleiteie qualquer outra compensação pela ocupação da coisa, isso sem qualquer violação aos arts. 413 e 884 do Código Civil, nem tampouco ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.*

*Como já decidido por esta Câmara:*

*Compromisso de compra e venda. Resolução por inadimplência do comprador. Devolução das parcelas pagas. Perda, no caso, excepcionalmente não se considera abusiva dado o tempo de ocupação, sem qualquer pagamento. Entendimento pacificado por súmulas deste Tribunal de Justiça. Sentença, neste ponto, revista. Recurso provido (Apelação Cível n. 0009932-70.2010.8.26.0322, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. de 29.11.2011).*

*COMPRA E VENDA. Ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse embasada em abandono do imóvel. Ausência de insurgência a respeito da rescisão propriamente - Perda das quantias pagas e das benfeitorias implementadas no imóvel - Circunstâncias do caso que devem ser consideradas - Réus que abandonaram o imóvel e o ocuparam por algum período, como se aluguel fosse - Notícias nos autos da inadimplência de prestações - Perda das prestações pagas e das benfeitorias que é razoável - Benfeitorias, aliás, que não foram sequer especificadas, sendo a existência delas duvidosa - Direito de ressarcimento, de qualquer forma, que não foi negado, tendo o juiz a quo corretamente determinado que a questão deverá ser resolvida pela via autônoma. Recurso não provido (Apelação Cível nº 0120666-26.2006.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. De Santi Ribeiro, j. de 18.10.2011).*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Resolução c.c. reintegração de posse e perdas e danos. Revelia do compromissário. Pretensão da autora à perda total dos valores pagos pelo réu, a fim de ressarcir-se dos prejuízos incorridos com o desfazimento do negócio e também pela indevida ocupação do imóvel no período. Dado o longo tempo do inadimplemento e da consequente ocupação indevida do imóvel, excepcionalmente, o perdimento integral dos valores pagos não se afigura medida injusta e não ocasiona a obtenção de vantagem ilícita de qualquer das partes, em detrimento da outra. Demanda procedente. Recurso provido (Apelação Cível nº 029937-63.2009.8.26.0000, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. de 10.1.2012).*

Diante do exposto, **acolho os pedidos**, e decreto a rescisão do contrato de promessa de venda e compra firmado pelas partes, reintegrando a autora na posse do imóvel respectivo, perdendo a ré, em favor da autora, as prestações já pagas, em contrapartida pela ocupação do imóvel.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 10% sobre o valor atualizado da causa. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de setembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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