



**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 Digital nº: **1006957-63.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Obrigações**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **Adriana Prado de Souza e outro**

Vistos.

**COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB RP** ajuizou ação contra **ADRIANA PRADO DE SOUZA** e **FERNANDO CÉSAR ALVES DE SOUZA**, alegando, em suma, que contratou venda e compra do imóvel situado na Rua João frederico Biazetti nº 105, Conjunto Habitacional Dr. Romeu Santini, São Carlos/SP, mas os réus deixaram 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.

Os réus foram citados e contestaram o pedido, alegando terem cumprido parcela substancial do contrato, aproximadamente 78%, inviabilizando a rescisão, justificando ainda que o contrato tornou-se excessivamente oneroso em razão do desemprego de ambos.

A autora divergiu.

Este juízo alvitrou aos réus renegociarem o saldo devedor, mas eles sequer se manifestaram a respeito (fls. 133).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Tantas e tantas vezes este juízo designou audiência conciliatória, em ações



**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**

desta natureza, mas o acertamento do saldo devedor contratual exige negociação com os próprios gestores da sociedade autora, em sua própria sede, em Ribeirão Preto, exigindo então a iniciativa dos compromissários compradores inadimplentes, com o deslocamento para cá. Sabe-se, ademais, da existência de protocolos e regramentos gerais, válidos para todos, o que dificulta transação em juízo, de casos específicos. Por essa razão este juízo não designou audiência.

Entre as partes vigora contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, firmado em **1º de maio de 1995 (v. Fls. 11) e renegociado em 2 de janeiro de 2006 (fls. 9)**. As prestações vencidas de maio de 2003 a dezembro de 2005, então pendentes (fls. 14), foram repactuadas (fls. 6/8). O débito reconhecido foi dividido em 171 parcelas mensais e consecutivas a partir de janeiro de 2006 (fls. 14), pelo valor de R\$ 122,56 (fls. 11).

O financiamento foi feito à custa exclusivamente da renda mensal de Adriana (v. Fls. 11), sequer constando do instrumento a atividade remunerada então exercida por Fernando (v. Fls. 10). Ela era bancária.

Não houve cumprimento substancial do contrato, pois equivocada a estimativa dos réus, de terem pago 78% das prestações. A autora explicou a respeito a fls. 83 e fica mesmo fácil observar que a renegociação do contrato, em 2 de janeiro de 2006, modificou o vencimento.

Outrossim, segundo informado pela autora, aconteceram outros parcelamentos de débito não cumpridos (fls. 83), o que modifica totalmente o raciocínio dos réus, a respeito da alegação de cumprimento substancial do contrato.

Percebe-se, também, o desinteresse no pagamento das prestações contratuais, pois foram interpelados e mantiveram-se omissos, o que também aconteceu à vista da citação para o processo.

Ainda que se admita a hipótese de dificuldades pessoais, tal não impede a rescisão do contrato, pois o imóvel tem uma destinação social e há outras pessoas inscritas em programas semelhantes, esperando o atendimento.

A teoria do substancial adimplemento tem por objetivo impedir o uso desequilibrado do direito de resolução por parte do credor, preterindo desfazimentos desnecessários em prol da preservação da avença, com vistas à realização dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Não no caso em exame, em que o próprio imóvel, objeto do contrato, tem função social específica, a qual exige o pagamento das prestações mensais pelo mutuário. A função social será respeitada, repassando-o a outra família que cumpra as obrigações assumidas.

Os réus ocupam o imóvel **gratuitamente**, 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.



**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

Portanto, além de submeterem-se à rescisão do contrato, em razão da mora contratual, os réus 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.

Já houve o cumprimento da função social da autora, ao permitir tão longa permanência dos inadimplentes.

Por vezes considerei abusivo e destituído de apoio legal o pleito de perdimento da 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 1.990 (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 *sutrai*am 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 acórdão 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



**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**

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).

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).*



**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

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 os réus, em favor da autora, as prestações já pagas, em contrapartida pela ocupação do imóvel.

Condeno-os 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, 12 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França  
Juiz de Direito

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