

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 1001006-84.2018.8.26.0037
Autora: Companhia de Habitação Popular Bandeirante - Cohab Bandeirante
Réus: Eli Herculano de Holanda e outra

Juiz de Direito: Dr. Mário Camargo Magano.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual com pedido de reintegração na posse ajuizada por Companhia de Habitação Popular Bandeirante - Cohab Bandeirante em face de Eli Herculano de Holanda e outra.

Alega a autora, em síntese, que: a) compromissou à venda bem imóvel aos réus, por meio de instrumento particular firmado em 31/07/1997; b) há inadimplência dos compromissários compradores, diante da falta de pagamento das prestações ajustadas, perfazendo o débito contratual o montante de R\$14.348,55; c) os demandados foram notificados e não purgaram a mora; d) o esbulho possessório está configurado. Pede, assim, a procedência da ação, decretando-se a rescisão contratual, com a consequente reintegração na posse do imóvel.

Os réus foram citados e ofereceram contestação em que confessam a inadimplência e sustentam que fazem jus à restituição de 90% dos valores pagos, à luz do disposto no art. 53 do CDC, e que têm interesse na realização de audiência de conciliação.

A autora manifestou-se sobre a contestação, oportunidade em que reiterou os termos da inicial e pontuou não ter interesse na realização de audiência de conciliação.

É o relatório.

Decido.

1001006-84.2018.8.26.0037 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Não havendo interesse da autora na realização de audiência de conciliação, de caráter facultativo, e não cogente, julga-se, desde logo, a lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A autora compromissou à venda bem imóvel aos réus, que deixaram de pagar, a certa altura do ajuste, as prestações pactuadas.

A inadimplência é admitida, sem rodeios, pelos contestantes.

Assim sendo, impõe-se a rescisão da avença firmada entre as partes, com a consequente reintegração da autora na posse do imóvel.

O art. 53, "caput", do Código de Defesa do Consumidor, assim dispõe:

"Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado."

Com a rescisão contratual decretada, devem as partes voltar ao "statu quo ante", na forma adiante delineada.

A esse respeito, confira-se a Súmula 3 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

A Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça consagra o mesmo entendimento:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Araraquara

5ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, 1998- Santana

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: araraq5cv@tjsp.jus.br

Avaliadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se como adequada a retenção de 50% dos valores pagos em favor da alienante, ante as despesas administrativas suportadas por ela e o período de ocupação do imóvel pelos adquirentes sem pagamento das prestações pactuadas, devendo o restante ser restituído, de uma só vez (TJ/SP, Súmula 02), aos últimos, com correção monetária desde cada desembolso mais juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

Aos réus fica assegurado o direito à indenização pelas benfeitorias e acessões, com apuração do seu respectivo valor em liquidação por arbitramento.

Apurados os valores da restituição (50%) e das benfeitorias e acessões, de tal montante deverá ser deduzido aquele referente à taxa de ocupação mensal do imóvel, aqui arbitrada em 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, desde a notificação até a efetiva desocupação, acrescida de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado.

Ante o exposto, julgo procedente a ação para (1) decretar a rescisão do compromisso de compra e venda em discussão e (2) reintegrar a autora na posse do imóvel, garantindo-se aos réus o direito à restituição de 50% dos valores comprovadamente pagos e à indenização pelas benfeitorias e acessões, com apuração em liquidação por arbitramento, deduzido o valor da taxa de ocupação mensal, nos termos expressos no corpo da sentença. Oportunamente, expeça-se mandado de reintegração na posse. Condene os réus, a quem defiro nesta oportunidade os benefícios da justiça gratuita, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, §3º, do CPC.

P.R.I.

Araraquara, 13 de setembro de 2018.