


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0000708-79.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Cia Habitacional Regional de Ribeirão Preto Cohabrp**
 Requerido: **Renata Aparecida de Oliveira**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wylensor Martins Soares**

Vistos.

Trata-se de ação ajuizada em desfavor de Renata Aparecida de Oliveira sob a alegação de que esta se encontra em débito com 11 prestações do contrato de financiamento de imóvel residencial e, constituída em mora, não adotou qualquer providência para quitar o débito. Requer a rescisão do contrato, a reintegração na posse do imóvel, a perda das prestações adimplidas a título de locativo mensal pelo uso e a condenação ao pagamento de uma parcela por cada mês de permanência injusta no imóvel.

A petição inicial de fls. 02/04 veio acompanhada dos documentos de fls. 05/31.

Citada pessoalmente (fls. 34) a ré ofertou contestação às fls. 36/39 alegando pagamentos parciais e que o atraso nas parcelas ocorreu porque estava em processo de separação. Requer a improcedência ou caso contrário a restituição das parcelas pagas.

Réplica às fls. 72/82, acrescentando os documentos de fls. 83/84.

Debalde as oportunidades concedidas para tentativa de conciliação (fls. 85/91).

0000708-79.2013.8.26.0233 - lauda 1

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

DECIDO.

Impossível postergar o julgamento com maior concessão de prazo à ré. Os direitos da autora devem ser tutelados.

Muito embora o c. STJ venha reconhecendo a possibilidade de incidência do Código de Defesa do Consumidor nos contratos vinculados ao SFH, não pode ser aplicado indiscriminadamente, para socorrer alegações genéricas de que houve violação ao princípio da boa-fé, onerosidade excessiva ou existência de cláusula abusiva no contrato.

O fato é que a ré é inadimplente parcial confessa e sua posse sobre o imóvel não tem razão de subsistir, notadamente diante da demonstração específica no que consistem as alegadas abusividades contratuais.

No que se refere às consequências do inadimplemento injustificado do contrato tem-se que se a ré ocupou o imóvel, e manteve sua posse de direito até definição judicial, não há razão para não acolher o pedido da autora e reconhecer a perda das prestações pagas, na medida em que tais se consideram compensatórias do uso do bem.

Não se coaduna com o ideal de Justiça permitir que a ré usufrua do imóvel durante prolongado período de tempo e após descumprir os termos do contrato de promessa de venda e compra seja ainda contemplada com o beneplácito de lhe eximir de qualquer pagamento pelo tempo que permaneceu no imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

No entanto, **a perda não pode ser integral.**

É nula nos termos do art. 53 do CDC a cláusula contratual que, além da retomada do imóvel, estabelece a perda em favor do credor das parcelas pagas pelo adquirente, tendo este direito à devolução de parte dessas parcelas, abatido percentual relativo às despesas e custos operacionais e ao aluguel do imóvel, este na hipótese de estar residindo nele, sendo razoável, no caso dos autos, o percentual de 10% das prestações pagas.

E assim é porque tal matéria já encontra solução pacífica na jurisprudência, no sentido de não ser possível a retenção integral pelo vendedor das parcelas pagas pelo comprador em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda. Confira-se os seguintes julgados do Egrégio Superior Tribunal de Justiça e do Colendo Tribunal de Justiça do Paraná, respectivamente:

"CIVIL E PROCESSUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO O RESSARCIMENTO INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS JULGADA PROCEDENTE PELO TRIBUNAL ESTADUAL. ENTENDIMENTO HARMÔNICO COM O DO STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO EM FAVOR DA VENDEDORA NÃO IMPUGNADO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ARTS. 6º, V, 51, II, 53 E 54. CÓDIGO CIVIL, ARTS. 924 E 1.092. I. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (EResp n. 59.870/SP, rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002). II. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de retenção fixado pelo Tribunal estadual e não impugnado na via especial. III. Recurso especial não conhecido." (STJ - REsp 534033/MG - 4ª Turma - rel. Min. Aldir Passarinho Junior - Julgamento: 06.05.2004).

"APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO E INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PELO AUTOR. PAGAMENTO PARCIAL DO VALOR ESTABELECIDO EM CONTRATO. POSSIBILIDADE DE RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DOS VENDEDORES. COMPENSAÇÃO DOS DÉBITOS DO REQUERENTE (CONDOMÍNIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

E IMPOSTOS) COMPENSADOS. EQUILÍBRIO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) DO PREÇO PAGO A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO. PRINCÍPIO DA EQUIDADE. INAPLICABILIDADE DO CDC. RELAÇÃO EMINENTEMENTE PARTICULAR. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. AUTOR QUE DEU CAUSA A RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CULPA DOS RÉUS. ART. 333, I, DO CPC. CORREÇÃO MONETÁRIA QUE DEVE INCIDIR A PARTIR DO DESEMBOLSO E JUROS MORATÓRIOS DESDE A CITAÇÃO VÁLIDA. ARTIGO 219 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, C.C. 406 DO CÓDIGO CIVIL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA (ART. 21, CAPUT, DO CPC). RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1.No contrato de compra e venda imobiliária, a perda total das prestações pagas representa verdadeiro enriquecimento ilícito por parte do vendedor, pois o devedor paga parcialmente o preço e ainda perde o imóvel; portanto, em casos tais, deve ser o comprador ressarcido das prestações pagas. 2. Alegada a necessidade de condenação indenizatória, tal fato deveria ter sido suficientemente provado pelo demandante, conforme expresso no artigo 333, inciso I, do Código de Processo Civil. 3. 'Admite-se, no entanto, a título de compensação ao promissário vendedor pela impossibilidade de cumprimento do contrato, a retenção de 10% das parcelas pagas pelo comprador' - (TJ-PR, 18ª Câmara Cível, acórdão nº 4945, Des. Rel. FERNANDO WOLFF BODZIAK, Julgado em 06.12.06)". (TJ/PR - Apelação Cível n.º 412.960-0 - 7ª Câmara Cível - rel. Des. José Maurício Pinto de Almeida - Julgamento: 21.08.2007).

A 1ª parcela venceu-se aos 31.12.1995 – Fls. 20. A inadimplência iniciou-se em 01/2011, conforme notificação de fls. 11. Portanto, a réu pagou 180 parcelas e após o início da inadimplência permaneceu no imóvel por 21 meses (de 01/2011 a 10/2011 e de 03/2013 até 01/2014). Nestes períodos não se verificam comprovantes de pagamento nos autos.

Portanto, a ré permaneceu no imóvel por 216 meses, dos quais 21 sem nada pagar. Proporcionalmente a ré permaneceu no imóvel 10% do tempo graciosamente. Este é o percentual das parcelas que devem ser perdidas.

O período de ocupação ilegal do imóvel impediu a autora de auferir rendimentos e vantagens, motivo pelo qual se faz necessária a indenização no valor de um aluguel mensal pelo período de inadimplemento.

Afigura-se justo o pedido de pagamento de uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

prestação para cada mês ocupado sem pagamento, o que ocorre desde 01/2011 a 10/2011 e de 03/2013 até 01/2014.

Configurada a hipótese prevista na **alínea “a” do inciso I da cláusula 23ª do contrato (fls. 16)**, a rescisão contratual e a reintegração de posse é medida que se impõe, com as cominações acima referidas.

Diante disso, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação.

DECLARO rescindido o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes.

DETERMINO a reintegração do autor na posse do imóvel. A ré terá o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, sob pena de retirada compulsória. **Após o prazo, expeça-se o mandado de reintegração de posse.**

CONDENO a ré ao pagamento das parcelas vencidas 01/2011 a 10/2011 e de 03/2013 até 01/2014 até a desocupação a título de compensação pelo uso do imóvel.

DECRETO o perdimento de 10% por cento do valor das parcelas pagas em favor da autora, devendo o saldo remanescente favorável a ré lhe ser restituído no prazo de 15 dias após a desocupação voluntária ou forçada.

CONDENO a ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa, observado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

disposto no art. 12 da Lei 1060/50.

Honorários do convênio em 70% da tabela.

Houve resolução de mérito, nos termos do inciso I do artigo 269 do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, arquivem-se.

P.R.I.C

Ibaté, 30 de janeiro de 2014.

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