



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006371-89.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **SIRLEI BERTI MIQUELETTI e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP propôs a presente ação contra os réus Sirlei Berti Miqueletti e Marcelo Antonio Miqueletti, requerendo: a) que seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes; b) a reintegração na posse do imóvel; c) que os valores das prestações adimplidas sejam compensadas, a título de locativo mensal, pelo tempo em que os réus usufruíram do imóvel; c) a condenação dos réus no pagamento de locativos mensais durante o tempo em que residiram no imóvel sem o pagamento de qualquer prestação, em valores correspondentes às respectivas prestações mensais.

A corré Sirlei Berti, em contestação de folhas 105/109, suscita preliminares de carência da ação por falta de interesse processual, de não constituição em mora e de prescrição. No mérito, requer a improcedência do pedido, ante o princípio da dignidade da pessoa humana.

O corréu Marcelo Antonio Miqueletti foi citado pessoalmente às folhas 131, não oferecendo resposta (folhas 132), tornando-se revel.

Réplica de folhas 136/154.

Relatei. Decido.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória, uma vez que os fatos versam sobre matéria exclusivamente de direito.

De início, defiro os benefícios da justiça gratuita à corré Sirlei Berti, ante o documento de folhas 111. Anote-se.

Afasto a preliminar de carência da ação por falta de interesse processual, tendo em vista que o feito mencionado pela corré, 0002102-29.2012.8.26.0566, já transitou em julgado, conforme pesquisa realizada nesta data junto ao sistema do Tribunal de Justiça (SAJ).

Afasto a preliminar de não constituição em mora em razão da ausência de notificação do corréu Marcelo, tendo em vista que ele foi devidamente notificado judicialmente (**confira folhas 85**).

Afasto, finalmente, a preliminar de prescrição, tendo em vista que o início da contagem se dá ao término do prazo para pagamento das 300 prestações.

No mérito, o contrato de promessa de venda e compra colacionado pela autora comprova que os réus adquiriram o imóvel descrito na inicial mediante financiamento a ser pago em 300 prestações mensais, iniciando-se a primeira em 31/07/1992 (**confira folhas 12/18**). Todavia, os réus se encontram inadimplentes com 116 prestações.

Os réus foram devidamente constituídos em mora por meio da notificação judicial (**confira folhas 34 e 85**).

Competia aos réus comprovar o pagamento das prestações mediante recibo, não podendo havendo como impor à autora a produção de prova negativa. Inteligência dos artigos 319 e 320 do Código Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Por outro lado, não há falar-se em princípio da dignidade da pessoa humana ou ao direito de habitação, consagrados constitucionalmente, uma vez que o imóvel tem destinação para financiamento popular que não pode ser ocupado sem contraprestação.

**Nesse sentido:**

RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL FINANCIADO. CDHU. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. INFRAÇÃO CONTRATUAL. FALTA DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES DO FINANCIAMENTO. RESOLUÇÃO CABÍVEL. Cessão do imóvel a terceiro, sem autorização ou consentimento da CDHU. Infração contratual caracterizada, possibilitando resolução do contrato por inadimplemento do promitente comprador. Inadimplemento contratual abrangendo falta de pagamento de prestações de financiamento imobiliário. Compensação dos valores pagos com aqueles correspondentes aos alugueres pelo período de permanência no imóvel. Mora e inadimplemento caracterizados. Rescisão contratual, com perda das prestações pagas e reintegração do imóvel à CDHU. **O direito constitucional de moradia subordina-se a outros princípios constitucionais e ao cumprimento do contrato.** Recursos não providos (Apelação 0020378-80.2011.8.26.0037 Relator(a): Edson Luiz de Queiróz; Comarca: Araraquara; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/12/2014; Data de registro: 14/01/2015)

De rigor, portanto, a rescisão contratual pleiteada pela autora.

Em consequência, de rigor a reintegração de posse em razão da inadimplência contratual (**confira folhas 14, cláusula vigésima segunda do contrato**).

Também de rigor a compensação das prestações adimplidas, a título de locação mensal pelo tempo em que os réus usufruíram do imóvel, não havendo que se cogitar em indenização por quaisquer benfeitorias.

**Nesse sentido:**

RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL FINANCIADO. CDHU. INADIMPLENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. INFRAÇÃO CONTRATUAL. FALTA DE PAGAMENTO DE PRESTAÇÕES DO FINANCIAMENTO. RESOLUÇÃO CABÍVEL. Cessão do imóvel


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

a terceiro, sem autorização ou consentimento da CDHU. Infração contratual caracterizada, possibilitando resolução do contrato por inadimplemento do promitente comprador. Inadimplemento contratual abrangendo falta de pagamento de prestações de financiamento imobiliário. **Compensação dos valores pagos com aqueles correspondentes aos alugueres pelo período de permanência no imóvel. Mora e inadimplemento caracterizados. Rescisão contratual, com perda das prestações pagas e reintegração do imóvel à CDHU.** O direito constitucional de moradia subordina-se a outros princípios constitucionais e ao cumprimento do contrato. Recursos não providos (Apelação 0020378-80.2011.8.26.0037 Relator(a): Edson Luiz de Queiróz; Comarca: Araraquara; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/12/2014; Data de registro: 14/01/2015).

De outro giro, não comporta acolhimento o pedido de condenação dos réus no pagamento de locativos mensais durante o tempo em que residiram no imóvel sem o pagamento de qualquer prestação, tendo em vista que não faz sentido condenar os réus no pagamento das prestações inadimplidas, pois foi justamente em razão do inadimplemento que ocorreu a rescisão contratual e a reintegração da autora na posse do imóvel.

Diante do exposto, acolho, na maior parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindido o contrato de promessa de venda e compra celebrado entre as partes, reintegrando-se a autora na posse do imóvel, expedindo-se mandado para tanto, consignando-se o prazo de 30 dias para desocupação voluntária, sob pena de desocupação forçada, ficando as parcelas pagas a título de perdas e danos em favor da autora, em razão da usufruição do bem. Em razão da sucumbência, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 15% do valor da causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita deferidos à corré Sirlei Berti.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Carlos, 27 de julho de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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