



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001810-56.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**  
 Requerente: **Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab/RP**  
 Requerido: **IRICELIA RODRIGUES DA SILVA e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP, qualificada na inicial, ajuizou ação de Reintegração / Manutenção de Posse em face de IRICELIA RODRIGUES DA SILVA, NAELCY CRISTIANA BARROSO, também já qualificados, alegando que as requeridas adquiriram um imóvel, no chamado “Conjunto Habitacional Jardim São Carlos V”, situado na Rua Luis Carlos Barion nº 81, em São Carlos, construído segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação; ocorreu que os mesmos infringiram obrigação contratual quando deixaram de pagar 122 (cento e vinte e duas) prestações, gerando o débito vencido e não pago no valor de R\$ 60.753,39 (*sessenta mil setecentos e cinquenta e três reais e trinta e nove centavos*), acrescido do valor remanescente referente ao parcelamento concedido para pagamento das prestações anteriormente inadimplidas, objeto de instrumento particular de confissão de dívida, no valor devidamente atualizado em 16.07.2013, de R\$ 5.155,10 (*cinco mil cento e cinquenta e cinco reais e dez centavos*).

Pediu a rescisão do contrato e a reintegração na posse do bem, tendo procedido a notificação prévia dos requeridos.

As rés foram devidamente citadas (a requerida Naelcy compareceu nos autos por sua procuradora, a requerida Iricelia (fls. 157/158), e não negaram o débito, apenas disseram que não podiam pagar as prestações em razão de problemas de saúde, aduzindo que procurou a autora para tentar o parcelamento amigável do débito, sem êxito. No mais, solicitou os benefícios da assistência judiciária gratuita e a improcedência da ação.

Em réplica, sustenta a autora que as rés não impugnaram a existência do débito e que sempre esteve aberta a negociações para eventual composição. Por derradeiro, juntou documentos e memória de cálculo atualizada, pugnando pela procedência da ação, os quais as requeridas foram cientificadas.

É o relatório.

DECIDO.

Consoante se verifica a fls. 142, as requeridas foram regularmente constituídas em mora através da notificação judicial e a elas concedidos, nos termos do art. 32 da Lei nº 6.766, de 19.12.79, a oportunidade de purgá-la, providência que não cuidou atentar-se no prazo e forma legais; logo, demonstrado o inadimplemento e mora contratual, é de rigor se acolha o pedido da autora para fins de rescisão do contrato (art. 32, *caput*, Lei 6.766/79) e conseqüente reintegração desta na posse do imóvel.

Não obstante a contestação ofertada pelos requeridos, alegando sua difícil


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

situação financeira, fato certo é que em nenhum momento elas negaram a dívida. Assim, tacitamente, reconheceram como verdadeiros os fatos afirmados na inicial, devidamente instruída com cópia do instrumento de contrato firmado entre as partes.

Confessada a mora, não há como se extrair conclusão outra dos termos desta demanda que não a rescisão do contrato e, por consequência, a reintegração da autora na posse do imóvel, fixando-se em favor das requeridas o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, atento ao caráter social do contrato.

Em relação ao pedido de compensação dos valores pagos com o uso do imóvel, é pretensão pertinente pois, em se tratando de contrato cujas prestações têm valores baixos, como o presente, *“a perda das prestações pagas constitui evidente indenização pelo tempo em que o mutuário permaneceu usufruindo o imóvel sem qualquer pagamento, equivalendo a verdadeira 'taxa de ocupação', admitida por nossos tribunais”* (AC. nº 320014-4/2-00, 27.03.2009 - AC nº 1617294700, 27.03-2007 e AC nº 3758304300, 14.03.2007 – <http://esaj.tj.sp.gov.br>).

Pretender-se, além de ver imputada às rés, a perda das prestações pagas, também a obrigação de arcar com aluguel mensal, é pretensão descabida, na medida em que implicaria em dupla penalidade de pagamento da ocupação, quais sejam, uma pela perda das prestações, e outra pelo aluguel, *bis in idem* que deve ser rejeitada.

Sucumbentes, as rés deverão arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa, atualizado, prejudicada a respectiva execução posto litiguem sob os auspícios da assistência judiciária gratuita, que ora se defere.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o presente pedido para decretar a RESCISÃO do compromisso de venda e compra firmado entre a autora COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB e as rés IRICELIA RODRIGUES DA SILVA, NAELCY CRISTIANA BARROSO, firmado em 1º de julho de 1992, e por consequência REINTEGRO a autora na POSSE do imóvel situado no chamado “Conjunto Habitacional Jardim São Carlos V”, situado na Rua Luis Carlos Barion nº 81, em São Carlos, concedendo-se às requeridas o prazo de 30 (trinta) dias, contados da intimação da presente sentença para desocupação voluntária, DECLARANDO compensado o período de ocupação do imóvel pelos valores pagos pelos réus no presente contrato, e os CONDENO ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor dado à causa, atualizado, prejudicada a respectiva execução posto litiguem sob os auspícios da assistência judiciária gratuita, que ora se defere.

P. R. I.

São Carlos, 23 de outubro de 2014.

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