

8. TJ-SP

Disponibilização: segunda-feira, 15 de agosto de 2011.

Arquivo: 496

Publicação: 41

ARARAQUARACíveI5ª Vara Cível

PROC. 0122/2010 - RESCISÃO DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - "COHAB-BANDEIRANTE" X [REDACTED] - VISTOS. A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR BANDEIRANTE - COHAB-BANDEIRANTE ajuizou a presente ação de RESCISÃO DE CONTRATO c.c. REINTEGRAÇÃO DE POSSE em relação a [REDACTED]. Alega em síntese, o seguinte: é entidade incumbida de executar o Plano Nacional de Habitação no interior do Estado de São Paulo; mediante contrato celebrado em 30 de abril de 1990, comprometeu-se a vender ao requerido uma unidade residencial situada na Rua Dr. [REDACTED], Jardim Iolanda Ópice II, nesta cidade; consoante cláusula nº 32ª, alínea "a" do contrato, o não pagamento de três prestações mensais constitui inadimplemento apenado com a rescisão contratual; apesar de regularmente notificado, por via judicial, o réu deixou de purgar a mora e, sem justa causa, está em débito desde abril de 1999, num total de R\$ 44.747,57; pretende, assim, seja declarado rescindido o aludido contrato e determinada a imediata reintegração da autora na posse do imóvel; quanto os valores pagos, deverão ser compensados com a efetiva disponibilização do imóvel. Com a inicial, vieram os documentos de fls. 6/33. O réu foi citado e ofereceu contestação a fls. 38/42 aduzindo: a ação deve ser extinta por impossibilidade jurídica do pedido; já existe uma ação civil pública, sob nº 2495/03, proposta pela Associação Paulista dos Mutuários do SFH, para discutir o valor das prestações devidas; nessa ação, houve a concessão de liminar, autorizando os mutuários a depositarem em Juízo o valor que entendem correto; a ação foi julgada procedente em primeira instância e encontra-se no TJSP em razão do recurso interposto pela COHAB-BANDEIRANTE; o requerido vem depositando regularmente os valores que calculados pela Associação, não havendo se falar em inadimplência; o requerido, além disso, já fez vários acordos extrajudiciais com a requerida para saldar a sua dívida; a autora está litigando de má-fé ao pleitear a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel; em caso de procedência da ação, o requerido tem o direito de receber de volta todas as parcelas pagas, sob pena de enriquecimento indevido da autora. Com a resposta, vieram os documentos de fls. 43/86. Réplica da autora a fls. 88/95, com a juntada de novos documentos (fls. 96/114). O feito foi saneado a fls. 118, rejeitando-se na oportunidade a preliminar argüida pelo requerido. Vieram para os autos, por determinação judicial, o ofício de fls. 121 e os documentos de fls. 128/194. A autora reiterou os termos do pedido inicial (fls. 196/197). O requerido não se manifestou (fls. 199). É o relatório. D E C I D O. A lide deve ser julgada desde logo, com fulcro no artigo 330, inciso I, do C.P.C. A ação é procedente. 1) Dispõe o artigo 1.092, parágrafo único, do Código Civil que, nos contratos bilaterais, à parte lesada cabe pedir a rescisão da avença em caso de inadimplemento do outro contratante. Está comprovado que a COHAB/BANDEIRANTE celebrou com o réu [REDACTED], em 30.04.1990, um contrato particular de promessa de compra e venda, tendo como objeto uma unidade residencial situada na cidade de Araraquara (fls. 7/10). Imitado na posse do imóvel, a título precário, o adquirente sujeitou-se às cláusulas contratuais previamente estabelecidas, entre as quais o de quitar o preço através de 295 prestações mensais e consecutivas (cláusula quinta). Prescreve a cláusula 32ª, "a", do referido instrumento, que o não pagamento de três parcelas, consecutivas ou não, implica na rescisão do contrato, com a reversão da posse do imóvel à promitente vendedora. Segundo a COHAB-BANDEIRANTE, o mutuário deixou de

pagar as parcelas combinadas a partir de abril de 1999 e está devendo o valor total de R\$ 44.747,57. O requerido foi notificado judicialmente em 10.11.2009, mas deixou de quitar a dívida, constituindo-se em mora, nos termos do artigo 955 do Código Civil (fls. 12/13 e 28). É manifesto, então, que o direito da autora pleitear a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel. 2) As alegações do requerido não devem ser aceitas. De acordo com o ofício enviado pela Associação Paulista dos Mutuários do SFH, o requerido ██████ tornou-se filiado apenas em 15.05.2006 (fls. 121). A ação civil pública nº 2.495/2003 foi proposta pela referida Associação no ano de 2003 e só beneficiou aqueles mutuários que já eram filiados e constaram expressamente na relação enviada ao Juízo. A própria Associação informou ao Juízo da 4ª Vara Cível, em 14.10.2004, quais eram os mutuários filiados que estavam se beneficiando da liminar concedida e depositando os valores devidos. Entre esses mutuários, não está o nome do autor ██████ (fls. 96/114). É evidente, assim, que o autor, que passou a integrar a Associação somente em maio de 2006, não pode beneficiar-se de uma decisão judicial proferida em 12.12.2003 (fls. 45). Se isso não bastasse, o requerido não comprovou que fez o depósito regular de todas as 120 (cento e vinte) prestações que se encontram em atraso até a propositura da presente ação. Os documentos juntados pelo autor demonstram que ele efetuou depósitos, a favor da COHAB-BANDEIRANTE, apenas a partir de maio de 2006, quando passou a ser filiado à Associação Paulista dos Mutuários (fls. 128/194). Isso significa que as prestações vencidas entre março de 1999 e abril de 2006 ainda estão em aberto e o requerido continua em estado de inadimplência. O requerido, além disso, demonstrou estar agindo de má-fé, uma vez que após ter sido citado na presente ação, em fevereiro de 2010, efetuou em apenas dois dias nada menos que 20 depósitos no valor de R\$ 50,45 (03 e 04 de abril de 2010). Quanto aos recibos juntados pelo requerido a fls. 55/65, referem-se ao pagamento de algumas prestações que não estão sendo exigidas pela COHAB na presente demanda. Este magistrado, ao sanear o feito, ainda concedeu ao autor nova oportunidade para relacionar todos os depósitos feitos e indicar precisamente as prestações a que se referem, mas ele não o fez. 3) A perda das prestações pagas pelo mutuário, a partir da imissão na posse do bem, tem expressa previsão na cláusula 34 do contrato celebrado: "Em qualquer hipótese de rescisão deste contrato, seja de forma ou judicial, amigável ou automática, as prestações já pagas à COHAB-Bandeirante serão consideradas automaticamente como aluguel do imóvel, sem que ao promitente comprador seja lícito reclamar a sua restituição". É justo, no caso, estabelecer-se a "compensação" entre as prestações pagas pelo réu e o usufruto do imóvel desde o ano de 1990. É cediço que as "casas populares" são financiadas mediante subsídios do Governo Federal, de acordo com as normas do Sistema Financeiro da Habitação. A COHAB, portanto, não é uma sociedade de crédito imobiliário, que visa lucro, mas mera interveniente entre a Caixa Econômica Federal e os promitentes-compradores. As prestações pagas, portanto, retornam ao agente operador (CEF), que repassa os valores correspondentes ao FGTS, com a única e exclusiva finalidade de promover empreendimentos às camadas mais pobres da população. Injusto, assim, é contemplar os mutuários inadimplentes com a devolução da totalidade ou mesmo de parte das parcelas, permitindo-lhes a restituição do imóvel, muitos anos depois, em más condições e, o pior, sem pagar nada. Nesse sentido, a lição de Arruda Alvin (Código de Defesa do Consumidor Comentado, Editora RT, 2ª edição, páginas 261/262). A medida, aliás, seria um desestímulo aos muitos mutuários que, com sacrifício, pagam em dia as suas prestações. O TJSP, a esse respeito, já decidiu: "Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão. Adquirentes regularmente interpelados. Procedência da ação. Perdas das quantias pagas que se impõe no caso, por serem meramente compensatórias do longo período de ocupação do imóvel" (AC. 257.214-2, rel. Des. José Cardinale, v.u.). Quanto a eventuais benfeitorias feitas no imóvel, deverá ser observado o disposto nas cláusulas 27ª e 33ª, parágrafo segundo, do contrato firmado. Ante ao exposto JULGO PROCEDENTE a presente ação para: a) declarar RESCINDIDO o contrato particular de promessa de compra e venda celebrado entre

a COHAB-BANDEIRANTE e o réu [REDACTED]; b) autorizar a autora a REINTEGRAR-SE na posse do imóvel objeto do contrato, consistente no prédio residencial e seu respectivo terreno, situado na Rua Dr. [REDACTED], Jardim Yolanda Ópice II; c) declarar que todas as prestações pagas pelo réu serão compensadas com o uso e gozo do imóvel. CONDENO o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, observando-se na cobrança o disposto nos artigos 11 e 12 da Lei 1.060/50. Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse. P. R. I. (PREPARO RECURSO APELAÇÃO NSCGJ - Cap. III, itens 11 e 11.1 Prov. 833/04 - CSM Lei 11608/03 : Valor Sem correção: R\$ 894,95 Com correção: R\$ 979,49 Porte de remessa: R\$ 50,00 (02 volumes) Total: R\$ 1029,49) - DRS. **LUIS GUSTAVO RISSATO DE SOUZA** (OAB 261.686), **LUIS ROBERTO RAMOS** (OAB 165.478)

COMENTÁRIOS
