

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTÔNIO CRUÃNES FILHO, 300, Limeira - SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002232-80.2020.8.26.0320**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – Cdhu**
 Requerido: **Maria Aparecida de Paula e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wander Benassi Junior**

Vistos,

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse em face de **MARIA APARECIDA DE PAULA**. A autora narra que é sociedade de economia mista e opera com recursos públicos na atribuição de moradia às famílias de baixa renda familiar. Realiza análise de situação econômica da família, adequando o valor das parcelas que serão pagas à renda familiar total. Sustenta que por força de negócio jurídico, a parte ré recebeu as chaves e ocupa o imóvel descrito na inicial para moradia. Entretanto, ela não honrou com suas obrigações contratuais, perfazendo a inadimplência de 76 (setenta e seis) parcelas mensais do financiamento, bem como cedeu o imóvel para que outra pessoa residisse no lugar. Ambas as hipóteses são causas de rescisão contratual. Informa que a mora da parte ré e o período em que houve ocupação gratuita do bem por terceiro torna inconcebível a devolução das parcelas já pagas, sob pena de enriquecimento sem causa. De forma subsidiária, requereu que seja arbitrada taxa pelo período de ocupação do imóvel, sem qualquer contraprestação, e seja realizado o levantamento do estado em que a parte ré deixou o imóvel. Informa ser necessária a consideração de multa contratual disposta em contrato, valor que deverá ser abatido do saldo, eventualmente, a ser restituído. No caso de perda das parcelas pagas em compensação, a autora deverá assumir eventuais dívidas de IPTU, contas de água e condomínio. Na hipótese de ressarcimento pelas benfeitorias implementas no imóvel, alega ser uma preensão vazia e descabida, uma vez que o contrato previu prévia anuência da requerida, o que não aconteceu. Pugnou pela citação também do ocupante do imóvel, para que, querendo, apresente contestação. Juntou documentos (fls. 12/58).

Citado o atual morador do imóvel (fls. 76).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTÔNIO CRUÃNES FILHO, 300, Limeira - SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Citada a parte ré Maria Aparecida de Paula (fls. 84/85), que apresentou contestação pugnando pela improcedência da ação. Ressaltou que propôs ação cominatória, c.c. declaratória de ilegitimidade de débito em face da autora, processo de número 1010861-77.2019.8.26.0320, devendo o presente processo ser suspenso enquanto aquele está pendente de julgamento. A parte ré efetuou pedido naquele processo que fosse declarado a quitação do financiamento do contrato entre as partes e a inexigibilidade do débito apontado e cobrado nessa ação, em decorrência de seguro em decurso da invalidez permanente da ré. No mérito nega que cedeu o imóvel a outrem. Alugou o imóvel de forma provisória em razão de ameaças sofridas por moradores. Deixar o imóvel temporariamente desocupado seria um risco a integridade do imóvel. A parte ré aposentou-se em 20/08/2012 e efetuou pedido em outubro de 2012 junto à autora, de quitação do contrato em decurso de sinistro, qual seja, a invalidez permanente. Após este período não recebeu, por um bom tempo, boletos de pagamentos das parcelas vincendas do imóvel. Em julho e agosto do ano de 2019 recebeu comunicados de cobrança no valor de R\$4.046,03. Por intermédio da Defensoria Pública enviou ofício à autora, pois achava que o contrato já estava extinto. A apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) protege a pessoa e seus familiares, em caso de morte ou invalidez permanente. A parte ré nada deve a requerente, bem como não cedeu o imóvel a outrem, pois residia no imóvel até a referida data. Subsidiariamente, caso seja declarado rescindido o contrato, a requerente deve devolver 80% (oitenta por cento) das parcelas pagas pela requerida, com juros e correção monetária. A autora deve ser condenada ao pagamento da indenização pelas benfeitorias no imóvel, com direito de retenção do imóvel até o pagamento. Pugna pela condenação da autora às penas da litigância de má-fé, por tratar-se de alegações pretensiosas e superficiais. A autora tinha ciência da existência de outro processo envolvendo as partes; por isso, deveria ter apresentado reconvenção naquela ação, ou mencionado na presente ação a existência de uma ação anterior entre as partes (fls. 86/95). Juntou documentos (fls. 100/155).

Concedida a justiça gratuita à parte ré (fls. 156).

Houve réplica (fls. 157/161).

É o relatório. Fundamento e decido.

Julgo antecipadamente o pedido, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as questões relevantes são de direito e de fato, estando estas últimas suficientemente comprovadas pelos documentos juntados, desnecessária a produção de prova em audiência. A documentação juntada é suficiente ao conhecimento pleno.

Afasto desde logo a matéria processual arguida na contestação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTÔNIO CRUÃNES FILHO, 300, Limeira - SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A uma, a autora não era obrigada a apresentar reconvenção na ação mencionada na defesa; o que, por si só, também não configura má-fé processual. No mais, a não menção daquela demanda na inicial também não mostra, por si só, má-fé, mas apenas desorganização do serviço da autora e dos escritórios de advocacia por ela contratados – o que, de outro lado, não gera prejuízo imediato a direitos da ré.

Em relação à ação mencionada, anoto que já houve decisão remetendo os autos à Justiça Federal local, por ser a Caixa Econômica Federal uma das partes daquele processo – o que ora também impede a reunião de processos em virtude de eventual conexão.

No mérito, alega a parte autora a existência de débitos em razão de inadimplência de 76 (setenta e seis) parcelas mensais de financiamento de imóvel. De toda sorte, a parte ré não nega ter inadimplido, argumentando possuir causas que justifiquem a ausência de pagamento.

De toda sorte, a circunstância apontada pela parte ré, em relação ao eventual direito de seguro em razão de invalidez permanente, não tem o condão de impedir a rescisão do contrato, na medida em que o inadimplemento é causa de rescisão – vide cláusula quarta (fls. 31/32). E, mais importante, não foi especificado o motivo do não pagamento da indenização securitária, que cobriria o débito da ré junto à autora – a despeito de, aparentemente, ter se configurado o sinistro – v. fls. 107/108.

Verifica-se que o fato que pode trazer o pedido de cobertura securitária não autoriza a parte ré a deixar de realizar o pagamento das prestações. Ao menos antes de a Seguradora aceitar indenizar o sinistro.

Como bem pontuado pela parte requerente em sede de réplica, as parcelas devem ser mantidas em dia mesmo que a cobertura esteja em análise, sendo passível de devolução se acaso deferida.

Restou demonstrado ainda, pela certidão do Oficial de Justiça (fls. 76), que houve cessão do imóvel para terceiros, o que é vedado pelo contrato entre as partes. Ônus do qual a parte ré não se desincumbiu, não trazendo documentos em sentido contrário aos autos – ao contrário, confirmou a cessão do imóvel.

Destarte, trata-se de mais uma hipótese de rescisão de contrato, conforme cláusula quarta do contrato entre as partes (fls. 32).

Posto isto, é evidente que não há na demanda caracterização de litigância de má-fé. O mero ajuizamento de ação com partes idênticas não gera danos consideráveis. Ademais, mesmo se a demanda mencionada pela parte ré lhe for procedência, não trará efeitos para a presente ação, uma vez que se trata de discussões diversas – e ainda que se reduza valor de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTÔNIO CRUÃNES FILHO, 300, Limeira - SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

parcelas naqueles autos, irrecusável que elas não serão zerada; pelo que persiste valor de preço em aberto, que justifica de toda sorte a resolução contratual.

Não tendo a parte ré comprovado qualquer tipo de benfeitoria realizada no imóvel, nem indicado meios para comprová-las, inviável indenização por benfeitorias no imóvel.

No mais, não se verificam vícios no contrato e a notificação foi formalmente apta a constituir a parte ré em mora.

De toda sorte, não se pode olvidar que parte do contrato foi adimplida pelos requeridos e, dentro desse contexto, há de se ter em mente o teor do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

É que não há como se aceitar a possibilidade de a ré perder, em função da rescisão do contrato, todos os valores pagos até então.

Em sendo assim, a rescisão do contrato é de se impor, observada a devolução de 80% (oitenta por cento) das parcelas pagas aos requeridos, conforme por eles pedido em contestação, e nos termos das Súmulas nº 1 e 2, do E. TJSP.

Correção monetária pela tabela prática do E. TJSP desde cada desembolso, e juros de mora simples de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado desta sentença.

Nesse particular, anote-se que a autora é empresa constituída pelo Estado viabilizar a concretização de política habitacional, não sendo sua função precípua a produção de lucro; de sorte que, tendo fornecido moradia a uma família, ainda que inadimplente, o período de ocupação do imóvel atinge a função social da empresa, não podendo ela alegar que sofreu prejuízos. Por isso, indevida indenização à requerente pelo período de ocupação.

Em sendo assim, a procedência da ação é de se impor, com a rescisão do contrato e reintegração da autora a posse do imóvel.

Por fim, **observo** apenas que, em virtude do momento atual de pandemia, fato notório, a execução da medida de reintegração na posse será examinada apenas após a cessação do período de isolamento social, o que deve ser determinado, cumulativamente, pelas autoridades federal, estadual, e municipal local. Para o exame, bastará requerimento simples da parte autora.

Diante do exposto, resolvo o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **JULGAR PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial, para determinar a **rescisão** do contrato havido entre as partes e, via de consequência, a **reintegração** da requerente na posse do imóvel, com a observação acima.

A autora deverá realizar a **restituição** de 80% (oitenta) por cento dos valores de parcelas pagas pela parte ré, monetariamente corrigidos e com juros de mora, conforme

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

COMARCA DE LIMEIRA

FORO DE LIMEIRA

2ª VARA CÍVEL

VIA ANTÔNIO CRUÃNES FILHO, 300, Limeira - SP - CEP 13480-672

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fundamentação.

Pela sucumbência, e observada a gratuidade concedida a parte ré (fls. 156), condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais suportadas, e ao pagamento dos honorários sucumbenciais aos patronos da autora, ora fixados em vinte por cento do valor atualizado conferido à causa, nos termos do art. 85, § 2º, terceira figura, do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

Limeira, 24 de junho de 2020.

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