


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA
BARRETO - SP - CEP 15370-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

SENTENÇA

Processo Digital nº:	1000030-64.2020.8.26.0439
Classe - Assunto	Procedimento Comum Cível - Rescisão / Resolução
Requerente:	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Requerido:	Antonio Cezar Gava e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VINICIUS NOCETTI CAPARELLI****I - RELATÓRIO**

Trata-se de ação proposta por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU** em face de **ANTONIO CEZAR GAVA E OUTRO**, na qual alega que firmou contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel para aquisição financiada de imóvel residencial urbano, localizado na Rua Antonio Joaquim Sérgio, nº 471, Quadra B, Lote 11, CH Anesio Pereira de Souza. Narra que os requeridos encontram-se com 94 parcelas atrasadas. Ao final, postulou: (i) a rescisão do contrato, com a consequente reintegração de posse do imóvel; (ii) a condenação da requerida ao perdimento integral dos valores despendidos a título de amortização do financiamento; (iii) alternativamente, o arbitramento de valor mensal pela ocupação do imóvel, com dedução de eventuais débitos de IPTU, água e condomínio incidentes sobre o imóvel; (iv) a condenação da parte requerida ao perdimento de eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel. . Juntou documentos (fls. 10/51).

Citada (fls. 73), a parte requerida não apresentou contestação (fls. 74).

A parte autora, então, pleiteou o julgamento antecipado da lide, com a decretação da revelia da parte requerida (fls. 78/79).

II – FUNDAMENTO E DECIDO

O processo comporta julgamento antecipado do mérito, nos

1000030-64.2020.8.26.0439 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA
BARRETO - SP - CEP 15370-000

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

termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto os elementos de prova constantes dos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia fática (artigo 370, CPC), remanescendo questões de direito, que prescindem da dilação probatória.

Destarte, perfeitamente cabível que se julgue antecipadamente o mérito, sem olvidar que, nos termos do artigo 139, inciso II, do Código de Processo Civil, compete ao magistrado velar pela rápida solução do litígio, privilegiando a efetividade do processo, quando prescindível a instrução processual (cf. *José Roberto dos Santos Bedaque, Efetividade do Processo e Técnica Processual, 2a ed., Malheiros, p. 32/34*).

Conheço, pois, diretamente do pedido.

Trata-se de ação por meio da qual a parte autora postula a rescisão do contrato de financiamento imobiliário com a consequente reintegração de posse do imóvel.

Em virtude da revelia, presumem-se verdadeiros os fatos articulados na inicial, de conformidade com o que estatui o artigo 344 da Lei de Ritos.

A hipótese dos autos é de cumulação sucessiva de ações porquanto postula a autora a rescisão do contrato promessa de compra e venda do imóvel especificado na inicial, firmado com a parte requerida e, em ocorrendo a rescisão, a reintegração na posse do bem.

Restou incontroverso nos autos que a parte requerida deixou de adimplir as prestações do contrato de financiamento incidente sobre o bem de raiz descrito na inicial.

Tais fatos configuram violação de contrato, autorizando a procedência do pedido de rescisão do contrato e reintegração na posse do bem alienado. Até porque não existe nenhuma disposição legal ou princípio constitucional que confira à pessoa o direito à moradia, sem qualquer tipo de contraprestação, com base exclusivamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA
BARRETO - SP - CEP 15370-000

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

na condição social que ostenta.

Oportuna transcrição jurisprudencial:

"Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Compromisso de compra e venda de imóvel, junto à CDHU. Inadimplemento contratual consistente em prestações em atraso. Mora e inadimplemento caracterizados. Sentença de procedência devidamente fundamentada. Motivação da sentença adotada como fundamentação do julgamento em segundo grau. Inteligência do art. 252 do RITJ. Recursos improvidos" (TJ/SP; Apelação 0003507-44.2008.8.26.0242; Relator(a): Edson Luiz de Queiroz; Comarca: Igarapava; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 05/09/2012).

Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual e reintegração de posse. Inadimplemento incontroverso de mutuário da CDHU. Ausência de tentativa de conciliação que, por si só, não gera nulidade processual. Eventual desemprego do mutuário que não autoriza, segundo o contrato e a lei que o rege, a redução do valor da prestação. Abusividade não reconhecida. Negócio de interesse social que deve ser disponibilizado a outros necessitados aptos a arcarem com as prestações subsidiadas. Recurso improvido. (TJSP: Apelação Cível nº 1002116-26.2019.8.26.0024, da Comarca de Andradina. 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Desembargador Augusto Rezende. Julgado em 9 de junho de 2020).

Comprovada, portanto, a situação de inadimplência contratual causada pela parte requerida, violando, assim, o disposto no contrato de promessa de compra e venda livremente celebrado, circunstância que, por si só, autoriza a rescisão do ajuste, de modo que procede o pedido de rescisão contratual e a consequente reintegração de posse do imóvel descrito na inicial.

A perda dos valores também merece acolhimento. É que o réu tirou proveito do bem por certo período de tempo, de modo que eventual ressarcimento se daria apenas pela diferença entre o valor da prestação e o valor que pagaria se o imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA BARRETO - SP - CEP 15370-000

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

alugado fosse.

No entanto, é notório que o valor das prestações cobradas pela autora se afigura inferior ao que seria cobrado em caso de aluguel do imóvel (para os parâmetros do bem e da região), razão pela qual não haveria crédito em favor do réu.

Por fim, anoto que os demais argumentos deduzidos pelas partes no processo não são capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada neste julgamento (CPC, art. 489, §1º, inciso IV).

III) DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, por culpa da parte requerida; b) reintegrar a requerente na posse do imóvel indicado na exordial; e c) declarar a perda das parcelas pagas pelo réu.

Por força do princípio da sucumbência, condeno a parte requerida no pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas desde o desembolso, bem como em honorários de advogado, que fixo, por equidade, em R\$500,00 (quinhentos reais), observando-se, se for o caso, a gratuidade da justiça.

Transitada em julgado e após o período de isolamento social decretado pelo Estado, expeça-se mandado de reintegração de posse em favor da autora. A medida é necessária como forma de impedir a propagação do CORONAVÍRUS, seguindo orientação da nota técnica emitida em conjunto pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico e Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas, denominada "apelo pela suspensão do cumprimento de mandados de reintegração de posse e despejos ante o avanço do vírus COVID-19 no país – Uma questão humanitária", encaminhada a este magistrado em 20/03/2020.

Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não

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

COMARCA de Pereira Barreto

FORO DE PEREIRA BARRETO

1ª VARA JUDICIAL

RUA FRANCISCA SENHORINHA CARNEIRO, S/N, PEREIRA
BARRETO - SP - CEP 15370-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010, CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para oferecer resposta, no prazo de 15 dias. Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação.

Ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Registre-se. Publique-se. Intimem-se.

Pereira Barreto, 11 de junho de 2020.

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