



ENUNCIADO DA PEÇA PROCESSUAL/PARECER JURÍDICO

A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB-CP, em vista do que consta no Edital de Concurso Público COHAB-CP 001/2024, bem como a transparência que deve nortear todos os atos administrativos, torna público o enunciado da Peça Processual/Parecer Jurídico do Cargo: **501 - Advogado Júnior**, conforme segue:

A COHAB X, sociedade de economia mista municipal, construiu 200 unidades habitacionais de 03 quartos para população de baixa renda local, contemplando as famílias que cumpriam os requisitos estabelecidos pela Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Social. Foram elaborados os respectivos contratos de promessa de compra e venda, obedecendo-se as regras do Sistema Financeiro de Habitação – SFH. No contrato, havia previsão expressa de obrigação do contemplado em pagar em dia os vencimentos das parcelas relativas ao imóvel, bem como de não cedê-lo ou vendê-lo a terceiros, sem prévia anuência escrita da COHAB. Tal cláusula estabelecia que ocorrendo inadimplência de três parcelas consecutivas e/ou cessão/alienação do imóvel a terceiros sem prévia anuência, haveria rescisão da avença, com previsão de retomada do imóvel à COHAB. Outrossim, disposição contratual previa a impossibilidade do contemplado realizar benfeitorias, modificar cômodos, dar destinação diversa ou descaracterizar o imóvel previsto na planta, sem autorização prévia da COHAB, também sob pena de rescisão contratual e retomada do imóvel.

Um dos contemplados, de nome Y, ficou inadimplente por 08 meses consecutivos. A COHAB o notificou extrajudicialmente para se manifestar sobre a inadimplência, recebendo como resposta de Y que o imóvel havia sido cedido à pessoa de Z, que segundo acordo particular entre eles, ficaria responsável pelo pagamento das parcelas em atraso.

A COHAB, então, foi até o imóvel e constatou que Z de fato estava ali residindo, sendo constatado ainda que um dos quartos foi demolido para construção de uma varanda, o que foi feito sem observância das técnicas de construção apropriadas, colocando em risco a estrutura da parte modificada no imóvel.

A COHAB ingressou com ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, mais perdas e danos por força da modificação precária do imóvel (comprovando-a na inicial), em face de Y e Z (este último em situação de litisconsórcio facultativo). O Juiz competente da comarca deu parcial provimento à ação, determinando a rescisão contratual e a reintegração do imóvel à COHAB. Mas, embora reconhecendo a modificação precária do imóvel, julgou improcedente o pedido de perdas e danos sob o argumento de que a COHAB poderia destinar o imóvel, no estado em que se encontrava, a outros pretensos contemplados. A COHAB recorreu ao Tribunal de Justiça, pleiteando provimento quanto ao pedido de perdas e danos com base no artigo 389 do Código Civil, a saber:

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”

Além disso, nas razões recursais, a COHAB mencionou julgados de outros 03 Tribunais de Justiça de outros Estados, idênticos aos fatos e reconhecendo a situação de perdas e danos. Juntou ainda julgados demonstrando a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça sobre os fatos.

Contudo o Tribunal onde tramitou o recurso negou-lhe provimento pelas mesmas razões expostas na sentença de 1º grau.

Como Advogado Júnior da COHAB, elabore a peça processual adequada contra o Acórdão de desprovimento do Tribunal de Justiça, com o intuito de se reconhecer as perdas e danos pleiteadas originariamente em face dos requeridos. Deverão constar na peça todos os requisitos necessários à sua admissão/conhecimento de acordo com os preceitos contidos na legislação em vigor, incluindo, dentre outros, endereçamento, demonstração de cabimento e razões do pedido de reforma.

Campinas, 14 de abril de 2024.

ARLY DE LARA ROMÊO
Diretor Presidente da COHAB-CP