



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003816

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001039-79.2023.8.26.0205, da Comarca de Getulina, em que é apelante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, são apelados LUCIANA MARIANO DO NASCIMENTO e DONIZETE APARECIDO DO NASCIMENTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente), SIMÕES DE VERGUEIRO E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

COUTINHO DE ARRUDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 52885

Apelação nº 1001039-79.2023

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru - COHAB/Bauru

Apelado: Luciana Mariano do Nascimento e Outro

Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel cumulada com reintegração de posse - inadimplemento incontroverso - ilegalidade da retenção integral dos valores pagos - caso concreto em que houve adimplemento relevante do contrato - multa contratual fixada em Primeiro Grau - taxa de fruição devida no período do inadimplemento até a efetiva desocupação - recurso parcialmente provido.

Vistos, etc...

Trata-se de ação intentada por **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU** contra **LUCIANA MARIANO DO NASCIMENTO** e **OUTRO** buscando a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e a reintegração de posse. Ao relatório de fls. 159/160, acrescenta-se que a ação foi julgada parcialmente procedente. Apelou a autora postulando a retenção integral dos valores pagos, ou, alternativamente, o estabelecimento de taxa de fruição do imóvel pelos réus. Sem contrarrazões, subiram os autos ao Tribunal.

É o **RELATÓRIO**.

Inicialmente, destaque-se que, conforme se depreende da análise dos autos, em 30/09/12, os réus firmaram o contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel, cujo preço seria pago em 240 prestações. Os compradores quitaram as prestações regularmente por um longo período, tendo interrompido o pagamento a partir de janeiro de 2023 (fls. 100).

A inadimplência restou incontroversa nos autos, não tendo os compradores cumprido com suas obrigações previstas no compromisso, deixando de honrar o pagamento das prestações do preço avençado, mesmo após ter sido constituídos em mora (fls. 101/106).

Em razão da revelia, o feito foi julgado antecipadamente, tendo o MM. Juízo “a quo” declarado a rescisão do contrato e determinado a reintegração de posse,

bem como a restituição dos valores pagos pelos réus, com incidência de multa de 10% sobre o valor por eles pago, sem irresignação recursal da autora neste aspecto.

Não assiste razão à apelante no tocante à retenção do valor total das parcelas pagas.

Com efeito, é certo que a jurisprudência deste Tribunal reconhece que não há abusividade na retenção da integralidade das parcelas pagas quando constatada desproporção entre os pagamentos efetuados e o tempo de uso do imóvel.

Nesse sentido: “**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Resolução contratual cumulada com reintegração de posse - Cohab - Sentença de procedência parcial do pedido - Irresignação dos réus - Acolhimento em parte - Inadimplência por longo período que restou incontroversa - Ocupação prolongada sem o regular pagamento por vários anos, que autoriza a resolução do contrato com a perda das prestações pagas como compensação pela fruição indevida - Incidência do Código de Defesa do Consumidor que, no caso concreto, não autoriza a restituição das parcelas pagas, tendo em vista o longo período de ocupação pelos réus - Direito à moradia que, igualmente, não autoriza o adquirente a permanecer no imóvel sem a contraprestação devida - Multa contratual descabida, tendo em vista a retenção, pela alienante, dos valores pago -s Recurso provido em parte**” (TJSP, Apelação Cível nº 9128232-04.2005, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 22/03/23).

O caso vertente, todavia, tem uma particularidade que merece ser levada em consideração e não autoriza a retenção integral das parcelas pagas, conforme pretende a apelante em suas razões recursais.

Isso porque os compradores quitaram cerca de 50% do valor total do imóvel, e ficaram inadimplentes pelo período mínimo de 6 meses antes da propositura da ação.

Ou seja, os apelados pagaram mais de 120 parcelas das 240 contratadas, durante 10 anos, o que configura adimplemento relevante, que não permite a retenção total das parcelas pagas pela apelante, a fim de impedir onerosidade excessiva aos devedores.

Ademais, a perda das parcelas pagas caracterizaria '*bis in idem*', uma vez que penalizaria de duplamente os apelados, que perderam o imóvel em razão do inadimplemento, e arcarão com a multa contratual fixada pela r. sentença guerreada.

Por outro lado, a fim de compensar a autora e restabelecer o “*status quo ante*”, mantendo-se, assim, o equilíbrio do contrato, é devida uma taxa de fruição, a ser calculada a partir do inadimplemento das parcelas até a desocupação efetiva do imóvel.

Ressalte-se que a atividade desenvolvida pela autora visa à efetivação do direito à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal, por meio da disponibilização de imóveis a preços mais acessíveis e em condições facilitadas de

aquisição.

Isto, contudo, não permite que o compromissário comprador permaneça morando na unidade sem a devida contraprestação. É que, inclusive em virtude da finalidade social da atividade desempenhada pela apelante, a desocupação do imóvel se mostra medida necessária e adequada, já que o descumprimento dos termos pactuados no contrato causa prejuízo a potenciais beneficiários de seus empreendimentos, tendo em vista o fato de existir inúmeras outras famílias que necessitam de moradia.

Nesse sentido: “**APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse. Contrato firmado com a Cohab/Bauru. Insurgência de ambas as partes contra r. sentença que rescindiu o contrato, determinou a reintegração de posse e devolução das parcelas pagas. [...] Pedido de perda integral das parcelas pagas. Impertinência. Período curto de inadimplemento (a partir de 2021) que não se mostra suficiente para fundamentar a mencionada tese. Taxa de fruição do imóvel. Cabimento (razão do parcial provimento). Indenização pela fruição do bem. Imissão na posse no momento da assinatura do contrato. Impossibilidade de ocupação do imóvel sem a respectiva contraprestação. Enriquecimento sem causa. Bem que deixou de render frutos no período em que estava indisponível à promitente vendedora. Termo inicial a contar da ausência de contraprestação pelo inadimplemento das parcelas. [...]. Sentença parcialmente reformada. Adoção parcial do art. 252 do RITJ. RECURSO do requerido-recorrente DESPROVIDO. RECURSO da requerente-recorrente PARCIALMENTE PROVIDO**” (TJSP, Apelação Cível nº 1001861-68.2022, Relator Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 07/02/23).

Na mesma linha: TJSP, Apelação Cível nº 1031572-13.2017, Relator Marcus Vinicius Rios Gonçalves, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 15/02/21.

Desse modo, fica estabelecido, s título de taxa de fruição, o percentual de 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês, contados da constituição em mora dos devedores até a efetiva desocupação, limitados a 50% do valor total das parcelas pagas, além da cláusula penal aplicada pela r. sentença.

Destarte, é de rigor a acolhida parcial das razões recursais, para o fim de permitir a retenção pela autora, a título de taxa de fruição, mantendo-se os demais fundamentos esposados em Primeiro Grau .

Isto posto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

Coutinho de Arruda
Relator