



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000214-86.2022.8.26.0653, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados MARCOS ANTONIO DOS SANTOS e ISABEL CRISTINA TOBIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Vargem Grande do Sul/1ª Vara**
Processo nº: **1000214-86.2022.8.26.0653**
Apelante (s): **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO**
Apelado (s): **ISABEL CRISTINA TOBIAS E MARCOS
ANTONIO DOS SANTOS**
Juiz Prolator: Marina Silos de Araújo

VOTO N.º 32.659

AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO POR INADIMPLENTO CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA IMPROCEDENTE COM ACOLHIMENTO DA TESE DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL. APELAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) interpôs apelação contra sentença que julgou improcedente a ação de resolução de contrato cumulada com pedido de reintegração de posse contra Marco Antônio dos Santos e Isabel Cristina Tobias, condenando a CDHU ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A CDHU alega a necessidade de inclusão de Leonice Aparecida dos Santos no polo passivo e contesta a aplicação da tese de adimplemento substancial, argumentando que o apelado está inadimplente desde 2014, residindo gratuitamente no imóvel.

A controvérsia envolve a aplicação da teoria do adimplemento substancial e a possibilidade de resolução do contrato por inadimplemento.

O apelado pagou as prestações do financiamento por doze anos consecutivos e, durante o período de inadimplência, efetuou pagamentos esporádicos. A apelante não tomou medidas conclusivas para a resolução do contrato durante esse período.

A teoria do adimplemento substancial impede a resolução do contrato, mas não extingue a dívida, permitindo a execução do saldo devedor e eventual leilão do imóvel.

Recurso desprovido.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU apela (fls. 202/209), da respeitável sentença de fls. 177/183, que nos autos da ação de resolução de contrato cumulada com pedido de reintegração de posse que move contra **MARCO ANTÔNIO DOS SANTOS** e **ISABEL CRISTINA TOBIAS** julgou os pedidos improcedentes e a condenou ao pagamento das custas, despesas processuais e em honorários advocatícios de sucumbência fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformada, a autora sustenta ser necessário a inclusão no polo passivo da cônjuge Leonice Aparecida dos Santos e no mérito se insurge contra o acolhimento da tese do adimplemento substancial fundamentado pela sentença.

Alega que o contrato foi assinado em 30/8/1983, a princípio pelo prazo de 300 meses de financiamento e que após houve renegociação em maio de 2002 com alongamento do prazo para 420 meses.

O apelado se encontra inadimplente desde 30/7/2014 o que significa dizer que se encontra residindo gratuitamente no imóvel pelo período de 98 meses, aproximadamente 8 anos. Conforme o contrato, a apelante poderia ter pedido o desfazimento do contrato após o inadimplemento de três parcelas consecutivas. Enfatiza que o montante financiado ao apelado advém de dinheiro público que

deveria ter sido destinado ao cidadão bom pagador (fls. 207).

Pede o afastamento da tese do adimplemento substancial concluindo que: “Assim, pela confrontação da jurisprudência supra com a documentação anexada a exordial, conclui-se a mora prolongada e injustificada da parte Requerida, por anos, período em que houve ocupação gratuita do bem, em nítido prejuízo ao sistema habitacional e das inúmeras famílias que postulam acesso à casa própria, dispostas a pagar o preço de aquisição, situação que torna inconcebível a devolução das parcelas pagas, sob pena de estar se promovendo o enriquecimento sem causa” (fls. 209, grifos meus).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 210/211, 254/255).

Contrarrrazões de fls. 215/223.

É o relatório do essencial.

Em que pese a argumentação desenvolvida pela apelante observo que não houve impugnação a algumas observações da sentença que ora reproduzo:

“Conforme emerge da planilha de cálculo de fls. 43/45, quando do ajuizamento da ação, o débito correspondia a 72 parcelas.

“Entretanto, em que pese o débito confessado, valor significativo do financiamento foi pago pela parte ré.

“De fato, considerando a data da renegociação (30/05/2002) e a planilha anexada à inicial, é possível concluir que o réu

pagou todas as parcelas que se venceram no período compreendido entre maio de 2002 a junho de 2014 (mais de 12 anos ininterruptos).

Também foram pagas as parcelas vencidas entre setembro de 2015 a janeiro de 2017.

“Mas não é só. Nada obstante o réu tenha deixado de efetuar o pagamento das parcelas que venceram entre 30/07/2014 e 30/08/2015, é dos autos que a autora aceitou receber as parcelas que se venceram entre 30/09/2015 e 30/01/2017 e em 30/09/2018, e isso sem nenhuma ressalva” (fls. 181).

No que diz respeito à construção doutrinária / jurisprudencial do adimplemento substancial, a baliza para enquadramento “pode ser vista à luz dos critérios objetivo e subjetivo: pelo primeiro, pondera-se a falta de prestação no quadro da economia geral do negócio; pelo segundo, examina-se o comportamento das partes e o interesse delas no exato adimplemento” (GUIDO ALPA, colhido em RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR. *Comentários ao Novo Código Civil*. Da Extinção do Contrato. Arts. 472 a 480. Vol. VI, Tomo II, coordenador Sálvio de Figueiredo Teixeira, Rio de Janeiro: Gen Forense, 2011, p. 542).

No caso dos autos ficou claro que o apelado pagou as prestações do financiamento por doze anos seguidos e que no período de inadimplência, chegou a pagar algumas em intervalo de tempo irregular, não tendo havido, durante os alardeados oito anos ou quase esse tempo todo, iniciativa concludente da apelante para obter a resolução do contrato.

Por outro lado, deve ser enfatizado que a apelante não terá que devolver as parcelas pagas como induz as razões recursais, apenas não poderá pretender o desfazimento do contrato. Poderá ingressar com execução e caso a dívida em aberto não seja satisfeita pedir a penhora do imóvel que poderá vir a ser leilado se for o caso.

AGRAVO DE INSTRUMENTO DE DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REJEITOU EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E O ARGUMENTO DE INCIDÊNCIA DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. ACÓRDÃO PROFERIDO NOS AUTOS DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO DE Nº 1009107-71.2019.8.26.0071, JULGADO EM 31/8/2022 JÁ HAVIA MANTIDO SENTENÇA QUE ACOLHERA O VALOR ENCONTRADO NA SEGUNDA PERÍCIA A TÍTULO DE SALDO DEVEDOR. EXECUÇÃO DE CONTRATO DE MÚTUO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. A TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL CONSTITUI CONSTRUÇÃO DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL QUE IMPEDE A RESOLUÇÃO DO CONTRATO (DESFAZIMENTO POR INADIMPLEMENTO IMPUTÁVEL AO DEVEDOR) COM A CONSEQUENTE RETOMADA DO BEM PELO CREDOR, MAS NÃO IMPLICA EM REMISSÃO DA DÍVIDA, A QUAL PERMANECE HÍGIDA E EXIGÍVEL. SITUAÇÃO EM QUE SE ESTÁ A EXECUTAR O SALDO DEVEDOR E PARA TANTO O IMÓVEL DADO EM GARANTIA HIPOTECÁRIA PODE VIR A SER OBJETO DE LEILÃO PARA SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2163055-93.2023.8.26.0000; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023)

Ante o exposto, ratifico o entendimento da sentença **para negar o provimento ao recurso** e elevar os honorários advocatícios de sucumbência em favor dos advogados da parte apelada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para 12% (doze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do § 11, do art. 85, do CPC.

É como voto

Alberto Gosson

Relator