



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282254

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013626-87.2019.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IARA REIS DA SILVA, é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 25 de março de 2025.

Flávia Beatriz Gonzalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica

Apelação n.º: 1013626-87.2019.8.26.0007

Apelante: Iara Reis da Silva (Justiça Gratuita)

Apelada: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Vara de origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Foro Regional de Itaquera

Voto n. 2091.

Ementa: APELAÇÃO. BEM IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Prescrição. Inocorrência. Termo inicial do prazo prescricional é o vencimento da última prestação do contrato, prevista para 2031, não do vencimento de cada parcela. Inadimplemento dos compromissários compradores. Posse exercida por familiar. Indenização pelas benfeitorias e direito à restituição das prestações pagas. Compensação com o longo tempo de ocupação do imóvel sem qualquer contraprestação. Direito à moradia que não elide o pagamento das contraprestações pactuadas. Sentença mantida. Artigo 252 do RITJSP. **RECURSO DESPROVIDO.** Honorários sucumbenciais majorados a 15% do valor atualizado da causa, suspensa a exigibilidade enquanto persistir a situação de hipossuficiência financeira da autora (CPC, art. 98, § 3º).

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Requerida contra a r. sentença de fls. 265/273 que julgou procedente a ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse proposta pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em face de Telma dos Reis (mutuária) e Iara Reis da Silva (ocupante) para rescindir o contrato celebrado entre as partes, bem como para reintegrar a autora na posse do imóvel, além de declarar a perda das parcelas até então pagas e eventuais benfeitorias, como compensação pelas perdas e danos decorrentes do uso indevido do aludido bem, determinando ainda que, com o trânsito em julgado, caso não haja a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, seja expedido mandado reintegratório.

Em consequência, condenou a requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da

causa (R\$9.199,08), nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, suspensão sua exigibilidade, ante o disposto no art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Apela a requerida às fls. 279/298, patrocinada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo, almejando a reforma do julgado, diante do escopo da CDHU de maximizar o acesso à moradia digna e garantir aos mais carentes o acesso à moradia. Assim, para que tenha o direito de rescindir o contrato deve a companhia de habitação demonstrar que o inadimplemento ou a renegociação do débito inviabilizariam sua finalidade social.

Defende a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor para vedar a perda das parcelas pagas. Argumenta que tem o direito de renegociar as parcelas em atraso e que a CDHU dispõe de uma armadilha financeira incompatível com a boa-fé, pois o mutuário, ao atrasar algumas parcelas, fica impedido de pagar as vincendas, permanecendo a dívida "rolando" e atingindo valor elevado.

Cita a impossibilidade de retomada do imóvel sem lhe garantir habitação digna. Caso mantida a reintegração, deve haver a indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, ou seja, troca de azulejos de cozinha, colocação de pisos, pia, mudança da porte de entrada e pintura de todos os cômodos. Pugna ainda pela reforma quanto à prescrição quinquenal de parte dos débitos referentes ao período de 14/06/2011 a 17/06/2014, defendendo que o prazo prescricional deve incidir a partir do vencimento de cada parcela.

Recurso tempestivo e regularmente processado, isento de preparo em razão da gratuidade processual concedida à apelante, patrocinada pela Defensoria Pública.

Contrarrazões às fls. 304/320 contrapondo-se às alegações recursais.

Não houve oposição à realização do julgamento virtual dos recursos, nos termos da Resolução nº 772/2017, do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU e a mutuária Telma dos Reis (genitora da apelante Iara Reis da Silva) celebraram contrato de promessa de venda e compra em 17 de dezembro de

2006, em conformidade com as normas do Sistema Financeiro da Habitação, tendo por objeto unidade habitacional no conjunto habitacional Guaianazes-B2 3, localizada na Rua Cambara-Branco, nº 93, Jardim Pedra Branca, São Paulo-SP, para pagamento em 300 prestações.

As parcelas deixaram de ser pagas a partir de 17/06/2011, motivo pelo qual em 27/02/2019 a Companhia de Habitação notificou a mutuária ou eventual ocupante a saldar o débito de 67 prestações, totalizando R\$6.585,16, em 5 dias, ou então comparecer a um posto de atendimento para realizar acordo (fls. 45/48).

A notificação foi recepcionada por José Adilson da Silva, marido da mutuária (fls. 49/50).

A apelante interveio na ação identificando-se como ocupante do imóvel e filha da mutuária, informando que ela faleceu em 22/08/2017.

Às fls. 210 foi deferida a inclusão da atual ocupante do imóvel, Iara Reis da Silva.

Pois bem.

Rejeita-se, inicialmente, a preliminar de prescrição, desmerecendo censura o entendimento do julgado de que o termo inicial para contagem do prazo prescricional não é o vencimento de cada parcela individualmente considerada, tese defendida pela apelante, mas sim a data do vencimento da última parcela, prevista para 2031.

Este entendimento é uníssono nesta C. Corte:

BEM IMÓVEL – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Prescrição – Inocorrência – Inadimplemento dos compromissários compradores – Cessão e transferência dos direitos sobre o imóvel a terceiro, sem anuência da compromissária vendedora – Infração contratual - Ocupação do imóvel por longo período sem qualquer contraprestação - Compensado com a perda da totalidade das quantias pagas – Admissibilidade - Ação procedente – Recurso desprovido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1015932-29.2019.8.26.0007; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – RESCISÃO

CONTRATUAL – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Documento de fls.53 indica o imóvel objeto da promessa de compra e venda – Ausentes a inépcia da petição inicial e a carência da ação – Rescisão contratual configura direito potestativo e não está sujeita a prazo prescricional – Não caracterizada a prescrição – Incontroverso o inadimplemento das parcelas do contrato durante mais de dez anos – Cabível a rescisão contratual, com a reintegração da Autora na posse do imóvel – Não configurado o inadimplemento substancial – Incabível a restituição de valores – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato, com a reintegração da Autora na posse do bem, "reconhecendo-se a inexistência de crédito em favor dos Requeridos (seja pelas prestações pagas, seja por eventuais benfeitorias)", e para consignar que os Requeridos permanecem responsáveis pelo pagamento do IPTU e das faturas de água e de energia elétrica até a reintegração da Autora na posse do imóvel, condenando os Requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa) – RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1005071-42.2020.8.26.0526; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024)

No mérito, é incontroverso o inadimplemento das prestações do imóvel no período entre 17/06/2011 e 22/08/2017, conforme se observa da notificação colacionada às fls. 45/50, o que, aliado à inércia da apelante na apresentação dos recibos de pagamento respectivos, autoriza a rescisão contratual pela companhia de habitação, com sua consequente reintegração na posse do imóvel.

Dita rescisão não é considerada violação ao direito constitucional à moradia, cediço que *"o direito social da moradia não elide o inadimplemento contratual e as suas consequências, não havendo violação aos preceitos constitucionais e às declarações e convenções internacionais. Não obstante o caráter social das atividades desenvolvidas pela apelada, visando ao atendimento da população de baixa renda, tal fato não legitima a moradia gratuita ou a inobservância daquilo que foi pactuado"* (TJSP; Apelação Cível 1015932-29.2019.8.26.0007; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024).

No cenário citado, em que houve fruição do imóvel por prolongado

período, sem o pagamento da contraprestação correspondente, desautoriza a pretensão autoral de restituição de valores ou indenização de qualquer benfeitoria, inclusive porque genericamente mencionadas, sem comprovação de qualquer espécie.

Assim, o i. Magistrado deu justa solução à controvérsia, ao determinar a retenção, pela apelada, de todas as parcelas pagas, até porque o período de inadimplemento (junho/2011 a agosto/2017) supera o próprio período adimplido (dezembro/2006 a maio/2011), ensejando a compensação entre os valores pagos e eventual direito a benfeitorias.

Assim o entendimento desta C. Câmara:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Documento de fls.53 indica o imóvel objeto da promessa de compra e venda – Ausentes a inépcia da petição inicial e a carência da ação – Rescisão contratual configura direito potestativo e não está sujeita a prazo prescricional – Não caracterizada a prescrição – Incontroverso o inadimplemento das parcelas do contrato durante mais de dez anos – Cabível a rescisão contratual, com a reintegração da Autora na posse do imóvel – Não configurado o inadimplemento substancial – Incabível a restituição de valores – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para declarar rescindido o contrato, com a reintegração da Autora na posse do bem, **"reconhecendo-se a inexistência de crédito em favor dos Requeridos (seja pelas prestações pagas, seja por eventuais benfeitorias)"**, e para consignar que os Requeridos permanecem responsáveis pelo pagamento do IPTU e das faturas de água e de energia elétrica até a reintegração da Autora na posse do imóvel, condenando os Requeridos ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa) – RECURSO DOS REQUERIDOS IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1005071-42.2020.8.26.0526; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salto - 3ª Vara; Data do Julgamento: 30/04/2024; Data de Registro: 30/04/2024) *(grifo não original)*

Civil. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada pela ré. Cerceamento de defesa inócurre. O magistrado, como destinatário da prova, pode indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõe o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo

Civil. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205, do Código Civil. Precedente do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Câmara de Direito Privado. O princípio da dignidade da pessoa humana e o direito constitucional à moradia não desobrigam o mutuário de adimplir as obrigações contratuais que assumiu. Incontroverso o inadimplemento, de rigor a rescisão do contrato e a reintegração da apelada na posse do imóvel. O adimplemento de aproximadamente 1/3 das parcelas não impede a rescisão. **Ausência de abusividade na retenção dos valores pagos pela apelante, com a finalidade de compensar o longo período de ocupação do imóvel sem o respectivo pagamento.** RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1031119-82.2020.8.26.0576; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2023; Data de Registro: 29/07/2023) *(grifo não original)*

O direito à moradia, conquanto assegurado constitucionalmente, não elide as consequências do inadimplemento contratual e não legitima o rompimento das condições pactuadas.

A esse respeito considero lúcido o fundamento do julgado:

"[...] Embora se pretenda um tratamento complacente por se tratar de empreendimento de caráter social e ser a autora sociedade de economia mista pertencente a administração pública indireta, não se pode olvidar que situações de ordem pessoal não autorizam a manutenção gratuita no imóvel.

Desconsiderar o ocorrido é, por óbvio, "socializar" o prejuízo e "individualizar" o lucro. Isso é incentivo ao inadimplemento, além de configurar tratamento absolutamente desigual para aqueles que esperaram meses na fila de triagem da autora e pagam religiosamente suas prestações.

Não se desconhece, repita-se, que a autora é voltada a construção de conjuntos habitacionais financiados e subsidiados pelo erário público, onde visa o atendimento da população de baixa renda, mas isso não significa que estejam os mutuários dispensados de efetuar o pagamento das parcelas. O caráter social do empreendimento não autoriza moradia gratuita".

Dessa forma, nos termos da fundamentação acima, deve ser prestigiada a r. Sentença combatida, cujos fundamentos são ratificados como permite o artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça.

Vale deixar consignado que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos apresentados pelas partes. Sua função é

fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia. Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Sua função é fundamentar a decisão de maneira suficiente, abordando os pontos essenciais e relevantes para o deslinde da controvérsia.

Desde que a decisão esteja devidamente motivada e enfrente as questões centrais do caso, a ausência de manifestação sobre todas as alegações não configura nulidade, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando os honorários advocatícios arbitrados em primeira instância para 15% (quinze por cento) do valor atribuído à causa, corrigido monetariamente, nos termos do art. 85, § 11 do CPC, suspensa a exigibilidade enquanto persistir a situação de hipossuficiência financeira da autora (CPC, art. 98, § 3º).

Por fim, uma advertência: atentem-se as partes para o detalhe de que a oposição de Embargos de Declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos meramente infringentes poderá dar ensejo à imposição da multa prevista no artigo 1026, § 2º, do CPC.

Flávia Beatriz González da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica