



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289303

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066247-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Avaré, em que é agravante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é agravada NEIDE MARCHANTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº **9348**

Agravo de Instrumento nº **2066247-55.2025.8.26.0000**

Relator(a): **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Avaré / 1ª Vara Cível

Processo de origem nº 0008780-26.2008.8.26.0073

Juiz(a): Augusto Bruno Mandelli

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Agravada: Neide Marchanti

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DEFINITIVO. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL CONDICIONADA AO PAGAMENTO DO VALOR DAS PRESTAÇÕES E BENFEITORIAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de reintegração de posse no imóvel da CDHU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

A questão em discussão refere-se deve ser deferida a reintegração de posse e se existem valores a ser repetidos para a mutuária.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A ação de rescisão de contrato de imóvel da CDHU c.c. reintegração de posse está em fase de cumprimento de sentença definitivo. A devolução do imóvel foi condicionada ao pagamento de valores à mutuária inadimplente.

Os valores apontados no laudo pericial como devidos ainda não foram depositados nos autos.

Necessidade de atualização do valor das benfeitorias e da taxa de ocupação durante o período da pandemia e até os dias atuais para verificar se há valores a ser repetidos antes do deferimento da reintegração de posse.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo de instrumento parcialmente provido.

Tese de julgamento: "O laudo pericial que apurou os valores devidos à mutuária inadimplente deve ser atualizado a fim de se constatar se existem valores pendentes e se deve ser autorizada a reintegração de posse de imóvel da CDHU, que foi condicionada ao pagamento dos valores das prestações pagas pela mutuária e benfeitorias, compensando-se com os valores devidos em razão da ocupação desde a pandemia até os dias atuais."

Dispositivos relevantes citados: n/a.
Jurisprudência relevante citada: n/a.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão da origem que, nos autos da ação do cumprimento de sentença definitivo em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel da CDHU, indeferiu o pedido de reintegração de posse:

“Vistos. Fls. 441/442 - O presente feito se arrasta por anos, sem que a sentença proferida às fls. 53/57 tenha sido cumprida por conta exclusiva da desídia da parte autora. Ora, a perícia no imóvel foi feita em 2014, há mais de dez anos, sendo que, devido à inércia das partes, o laudo pericial foi homologado pelo Juízo, sem qualquer impugnação (fls. 258). Uma vez que a sentença proferida estipulou que a reintegração de posse está condicionada à devolução das parcelas pagas pela ré e benfeitorias realizadas no imóvel, permitindo a dedução da indenização pela ocupação do imóvel durante o período de inadimplência, caberá à autora dar cumprimento ao quanto restou determinado para que posteriormente seja expedido o mandado de reintegração. Cumpra, pois, a parte autora a decisão de fls. 351, partindo dos valores ali homologados, no prazo de quinze dias. Na inércia, tornem os autos ao arquivo. Int.”

Sustenta a agravante que deve ser deferida a reintegração de posse no imóvel uma vez que o valor apurado pelo laudo pericial corresponde ao valor do imóvel e não apenas das benfeitorias, que sequer devem ser pagas em razão do péssimo estado de conservação em que se encontra o bem. Acrescenta que a mutuária inadimplente reside no imóvel e que não há valores a ser restituídos. Pugna pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento do

recurso.

Recurso processado sem a concessão de efeito ativo/suspensivo (fls. 465/467). Resposta (fls. 478/480). Os autos retornaram para prosseguimento do julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel da CDHU em fase de cumprimento de sentença definitivo.

A reintegração de posse do imóvel foi condicionada ao pagamento dos valores das benfeitorias, que devem ser compensados com o valor da taxa de ocupação.

Foram realizadas duas perícias.

Na primeira o perito avaliou o bem imóvel (fls. 248/254). Apurou-se o valor de R\$ 19.142,00 para o terreno e de R\$ 48.349,83 para a edificação da área construída de 79,11 m² (item 5 de fls. 249), totalizando R\$ 67.491,83.

O segundo laudo de fls. 335/339 apurou que foram pagas 143 prestações no valor de R\$ 7.951,60 para set/2020 e apontou a taxa de ocupação de R\$1.459,09, havendo um saldo no valor de R\$ 6.492,51, sem o valor das benfeitorias.

Durante a pandemia as retomadas dos imóveis foram suspensas pela Corte Suprema (fls. 390/391).

A petição de fls. 441/442 informa que não existem valores a ser repetidos para a mutuária inadimplente diante do péssimo estado de conservação do imóvel e que o valor apontado pelo perito era do imóvel e não das benfeitorias.

Sobreveio a decisão guerreada de fls. 449 que se reportou à de fls. 258, razão da insurgência da CDHU.

A decisão de fls. 258 homologou o laudo pericial.

Ocorre que a mutuária continuou no imóvel após a definição pericial do saldo restante e esse período também deverá ser compensado com o valor das prestações pagas. Deverá ser apurado também o fator de obsolescência para a edificação (item 5 de fls. 249), a ser esclarecido pelo perito dos autos em continuidade dos laudos.

Caso haja saldo a ser depositado pela CDHU, defere-se a reintegração de posse após a efetiva comprovação de pagamento de valores. Em caso de inexistir saldo a repetir após a compensação com os valores pagos e a taxa de ocupação até os dias atuais, a retomada do imóvel será imediata, observado o prazo legal da lei do inquilinato para os despejos.

A fim de evitar a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada a matéria. Em sendo manifestamente protelatórios, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelas razões expostas, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

PASTORELO KFOURI

Relator