



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294810

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002654-24.2020.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados/apelantes CENI AUREA BARBOSA MASCENA (JUSTIÇA GRATUITA) e GUILHERME BARBOSA MASCENA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso dos réus e deram provimento ao recurso da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.808

Apelação Cível: 1002654-24.2020.8.26.0007

Apte/Apdo : Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apda/Apte : Ceni Aurea Barbosa Mascena.

Apdo/Apte : Guilherme Barbosa Mascena

Origem: 1ª Vara Cível - Foro Regional de Itaquera

Juiz sentenciante: Dr(a). Luiz Renato Bariani Pérez

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora e dos corréus, terceiros adquirentes do imóvel. Preliminar de cerceamento de defesa. Inocorrência. Inadimplência que é expressiva e inconteste. O inadimplemento autoriza a rescisão do contrato, com a reintegração de posse do imóvel. Contrato de cessão de direitos sem conhecimento ou anuência da autora. Descumprimento de cláusula contratual. Posse injusta configurada. Contrato de gaveta que não possui validade perante a CDHU. Ofensa aos princípios do programa habitacional. Sentença reformada para declarar o perdimento integral das parcelas pagas como forma razoável de compensação em razão dos anos de exercício de posse sem contraprestação. Recurso da autora a que se DÁ PROVIMENTO. Recurso dos corréus a que se NEGA PROVIMENTO.

Trata-se de Apelação contra a r. sentença de fls. 397/402, que julgou parcialmente procedente a **ação de rescisão de contrato de promessa de venda e compra, cumulada com reintegração de posse** proposta pela **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU** em face de **Maria Genieide de Lima, Ceni Aurea Barbosa Mascena, Juscelino Alves Mascena e Guilherme Barbosa Mascena**, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo procedentes em parte os pedidos da

inicial de modo a declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel localizado na Rua Jean Lacome, 96, Quadra L, L:13, Jd. Quisisana, São Paulo – SP, CEP: 08150-586, sem que a ré tenha direito de retenção ou indenização por benfeitorias.

Oportunamente, expeça-se mandado de reintegração na posse.

Declaro a perda de 30% dos valores pagos pela ré a título de parcelas de aquisição do imóvel.

Dada a sucumbência recíproca (art. 85, § 14, do Código de Processo Civil), fixo advocatícios em 15% do valor atualizado dado à causa, com juros de mora de 12% ao ano a partir do trânsito em julgado (art. 85, § 16, do Código de Processo Civil), cabendo aos patronos da autora 70% e a cada grupo de contestantes 15% (patrono Ceni, Juscelino e Guilherme; patrona da ré Maria) sobre o aludido valor. As custas e despesas processuais observarão percentual inverso (30% à autora, 70% aos réus, divisível entre cada grupo de contestantes).

A exigibilidade do pagamento dos ônus sucumbenciais impostos aos réus permanecerá, contudo, suspensa, em razão de serem beneficiários da gratuidade processual (f. 280 e 386), observado, no mais, o regime de cobrança do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.”

Irresignadas, apelam ambas as partes.

Em suas razões (fls. 412/424), a autora sustenta que o subsídio fornecido à requerida, com o objetivo de financiar sua casa própria, constitui dinheiro

público que deveria ser destinado ao cidadão bom pagador. Com isso, afirma que a inadimplência da parte ré configura infração contratual, ensejadora da rescisão cumulada com a reintegração de posse, bem como enriquecimento ilícito, tendo em vista o longo período de permanência no imóvel sem a devida contraprestação, motivo pelo qual defende o perdimento das parcelas do financiamento pagas pela parte requerida. Ademais, afirma que houve ocupação gratuita do bem e que a mora prolongada e injustificada da parte ré torna inconcebível a devolução das parcelas pagas, sob pena de estar se promovendo o enriquecimento sem causa. De forma subsidiária, defende que seja, ao menos, arbitrada a compensação em relação aos valores pagos, de forma a ser devida pela autora apenas a devolução do remanescente. Outrossim, afirma que a multa prevista em contrato, em caso de rescisão por culpa do mutuário, deve ser abatida do saldo a ser restituído. Por fim, alega que a retomada do imóvel implica na obrigação da parte ré de arcar com possíveis despesas *propter rem* perante terceiros, ou seja, suportar eventuais dívidas de IPTU, contas de água e condomínio, que possam recair sobre o imóvel, vez que o imóvel será destinado a outro beneficiado, que deverá recebê-lo livre de quaisquer ônus e dívidas, o que reforça a necessidade de compensação dos valores pagos pelo período de ocupação do bem sem a devida contraprestação. Além desses pontos, a autora defende a não incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto e requer o provimento do recurso, para que sejam julgados procedentes os pedidos iniciais, de modo a declarar a perda integral dos valores pagos, a título de indenização pelo período de ocupação sem contraprestação.

Os corréus Ceni Aurea Barbosa Mascena, Juscelino Alves Mascena e Guilherme Barbosa Mascena pretendem seja declarada a nulidade da sentença por cerceamento de defesa e, no mérito, alegam validade do chamado “contrato de gaveta”, que foi o meio pelo qual ingressaram na posse do bem, e que os apelantes residem no imóvel há cerca de 15 anos, e preenchem os requisitos para serem atendidos pela política pública de moradia, além de possuírem interesse e intenção de pagar as prestações mensais aptas a financiar o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pelo que alegam ser de rigor que a autora proceda à regularização de situação fática já consolidada, de modo a transferir a posição contratual imputada à mutuatária original e corré Maria Genieide de Lima aos ora recorrentes. Ademais, alegam que há

abusividade das cláusulas contratuais que impedem a cessão sem a anuência expressa da autora, pois limita o acesso à moradia. Alegam, ainda, que o direito social à moradia deve prevalecer sobre os interesses econômicos da autora, que se constitui uma empresa pública, e que a requerente deve garantir alguma forma de moradia aos requeridos, uma vez que não é possível a retomada do imóvel sem a garantia de habitação digna. Afirmam que o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 53, veda a perda total das prestações pagas em benefício do credor, em razão do inadimplemento, e argumentam que a fixação mais adequada seria no percentual máximo de 10% de retenção das parcelas adimplidas, pela autora, garantindo-se aos atuais ocupantes do imóvel, ora apelantes, a devolução de 90% dos valores, isto porque os direitos da mutuária original, que também figura no polo passivo, foram transferidos a eles. Por fim, requerem a improcedência do pedido de reintegração de posse ou, subsidiariamente, que a reintegração esteja condicionada à concessão de moradia aos réus, e requerem, ainda, que seja minorada a condenação em perdas e danos para o patamar de 10% (fls. 447/464).

Recursos processados, com resposta dos corréus Ceni Aurea Barbosa Mascena, Juscelino Alves Mascena e Guilherme Barbosa Mascena às fls. 439/446 e da autora às fls. 470/490.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que os presentes recursos preenchem os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo que comportam conhecimento.

Merece provimento a apelação da autora e não merece provimento o recurso interposto pelos corréus.

Inicialmente, a alegação de cerceamento de defesa formulada pela parte ré não merece acolhimento.

Nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, podendo

indeferir aquelas que sejam inúteis ou meramente protelatórias.

Assim já decidiu o C. Supremo Tribunal Federal que “(...)somente ao juiz, como destinatário das provas, cabe decidir sobre a necessidade de sua produção, podendo ainda conhecer diretamente do pedido e proferir sentença quando se mostrarem desnecessárias outras provas (art. 330 do CPC). Assim, é possível a dispensa da produção de provas pelo juiz, caso entenda desnecessária (art. 130 do Código de Processo Civil), podendo, ainda, indeferir as diligências consideradas inúteis ou protelatórias.” (ARE 1.123.104, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 26/09/2018).

Segue o mesmo entendimento o E. Superior Tribunal de Justiça, de que “O juiz é o destinatário da prova a ele cabe analisar a necessidade de sua produção (CPC, arts. 130 e 131) (REsp n. 1.331.168/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 19/11/2014.)”. Ainda: “1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, "o juiz é o destinatário das provas e pode, assim, indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, a teor do princípio do livre convencimento motivado" (AgRg no AREsp n. 342.927/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe de 12/9/2016) (AgInt no REsp n. 1.991.839/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)”.

No caso dos autos, apreciadas as alegações dos réus, o ponto controvertido, na verdade, envolve questão de direito, de qualquer forma suficientemente esclarecida pela prova documental, impondo-se a prolação de sentença em observância ao princípio constitucional da duração razoável do processo.

No mérito, nota-se que a ré Maria Genieide de Lima celebrou contrato com a autora, em conformidade com as Normas do Sistema Financiamento da Habitação – S.F.H, cuja posse da unidade habitacional foi disponibilizada conforme comprova termo de entrega de chaves às fls. 39/40, tendo como objeto o imóvel identificado na inicial, o qual fora cedido para terceiros por meio de “contrato de gaveta”, sem que houvesse autorização da requerente e tampouco transferência da

titularidade do imóvel, motivo pelo qual a autora alega não ter a obrigação de reconhecer o Contrato Particular de Compra e Venda realizado, sem a sua anuência, entre as partes do polo passivo.

Além disso, pelo que se extrai da planilha de fls. 48/50, os requeridos estavam com 69 parcelas em atraso, dando ensejo ao ajuizamento da presente ação, por meio da qual a autora postulou a rescisão do contrato com a reintegração da posse do bem e o perdimento dos valores pagos, parcialmente deferido pelo Juízo de origem.

Segundo a mencionada planilha, o período de permanência no imóvel em situação de inadimplência iniciou-se em 19.06.2006 e foi até fevereiro de 2020, quando a ação foi ajuizada, e contava, até aquele momento, com 69 parcelas em atraso, além das que venceram posteriormente.

Os corréus celebraram contrato de cessão em 09/09/2010 (fls. 119/120) e, como bem observou a r. sentença prolatada, existiam dois impedimentos absolutos: (i) não ter decorrido 10 anos da cessão originária do contrato (o instrumento original foi celebrado em 2002 – fls. 39/40); (ii) a cessão de direitos não contou com a expressa anuência da autora.

Sendo assim, restou incontroversa a inadimplência, bem como a posterior ocupação do imóvel por terceiros sem a concordância da CDHU.

Os atuais ocupantes do imóvel, ora requeridos, requerem a transferência da posição contratual imputada à mutuária original, de forma a regularizar sua situação, arguindo pela improcedência do pedido inicial fundada no direito à moradia, mas razão não lhe assiste.

Isso porque a alegada validade do “contrato de gaveta” não afasta o descumprimento do contrato pactuado anteriormente entre as partes, assim como a afirmação que não há possibilidade de retomada do imóvel sem garantir habitação para os corréus se trata de impossibilidade subjetiva, vez que inexiste, *data venia*, direito subjetivo à renegociação do contrato na forma pretendida pelos ocupantes do imóvel, pois ainda que a atuação da autora seja pautada por finalidade social, não se justifica acolher a pretensão dos requeridos a obrigá-la a garantir sua moradia, isso

porque a função social da CDHU não deve ser confundida com o fornecimento de moradia à população carente de forma gratuita, tampouco se justifica acolher a pretensão dos requeridos de que a CDHU deve admitir sua condição de cessionários no contrato, reconhecer o inadimplemento das prestações e conferir-lhes renegociação em termos diversos do ofertado pela vendedora.

Nesse sentido:

*“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplemento dos mutuários incontroversa. Ausência de pagamento das parcelas, aliada à transferência da posse imobiliária sem prévia anuência da alienante. Descumprimento da avença suficiente a autorizar a rescisão do contrato e a reintegração da recorrente na posse do imóvel. **Validade da cláusula que veda a cessão do imóvel sem anuência da CDHU já reconhecida em diversos precedentes deste Eg. TJ/SP. Imóvel de natureza pública e destinação social, relacionado à programa habitacional. Descabida a pretensão de que se determine à CDHU a renegociação do contrato com a cessionária. Não pode o Judiciário compelir a parte contrária a aceitar proposta de acordo, matéria insita à manifestação de vontade própria da recorrente. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO”** (TJSP; Apelação Cível 1003039-71.2020.8.26.0362; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2024; Data de Registro: 29/04/2024) (grifei).*

“RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM

*REINTEGRAÇÃO DE POSSE Inadimplência contratual CDHU (...) Ausência de pagamento das parcelas do preço, além de cessão do imóvel aos apelantes cessionários sem anuência da autora - **Existência de vedação legal e contratual para cessão de direitos e obrigações sem a anuência da CDHU - Contrato de gaveta que não possui validade perante a CDHU - Necessidade de prévia análise administrativa do perfil para que a pessoa possa ser beneficiada por imóvel nessas condições** Sentença mantida (...) Recursos desprovidos” (Apelação Cível nº 1017689-24.2020.8.26.0007, Rel. Des. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 22/2/22) (grifei).*

*“Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual e reintegração de posse. CDHU. Inadimplemento incontroverso do mutuário. Negócio de interesse social que conta com subsídios oriundos de recursos públicos. **Renegociação que não pode ser imposta à credora. Perda das prestações pagas. Possibilidade. Longo período de ocupação sem qualquer contraprestação. Pleito genérico de retenção por benfeitorias. Inadmissibilidade. Ação procedente. Recurso improvido”** (TJSP; Apelação Cível 1001385-19.2021.8.26.0102; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cachoeira Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 15/08/2023; Data de Registro: 15/08/2023) (grifei).*

Sendo assim, a autora é uma empresa pública, cuja finalidade social é busca da solução do direito fundamental à moradia da população de baixa renda, com a oferta de imóveis de baixo custo.

Nesse ponto, o programa de acesso à moradia em questão encontra-se vinculado a diretrizes impostas pela Administração Pública e não cabe ao Poder Judiciário a imposição da renegociação do contrato com terceira pessoa, que ingressa na posse do imóvel em questão ao alvedrio das regras do sistema e, ademais, tendo permanecido inadimplente durante boa parte do período de ocupação do imóvel.

Os variados princípios e regras citados pelos corréus não têm a concretização pretendida no sentido de evitar a resolução de contrato que há muito não vem sendo cumprido.

Logo, a invocação das normas constitucionais relativas ao direito de moradia não constitui óbice à reintegração de posse decorrente da rescisão do contrato com a mutuária original, pois não constitui concretização deste direito o reconhecimento de que os terceiros que ocuparam o imóvel sem a anuência da CDHU teriam a faculdade de ser mantidos no imóvel a despeito do inadimplemento do contrato que lhe propiciou a posse do bem.

Considerando-se, ainda, a função social que a parte autora exerce no fornecimento de moradia popular, deve seu patrimônio ser preservado para cumprimento desta finalidade perante a sociedade. A requerente deve zelar pelo atendimento do igual direito de moradia que assiste às demais pessoas que aguardam na fila para inserção no programa governamental de moradia subsidiada.

Isso posto, não se nega a validade do “contrato de gaveta” entre as partes, mas o ajuste entre particulares não tem eficácia perante à CDHU.

O inadimplemento restou caracterizado e a consequência é a rescisão do contrato com restituição das partes ao estado anterior.

Em princípio, por conta da rescisão e do efeito restitutivo, deveria ser devolvido o preço pago e ressarcidas eventuais benfeitorias, com dedução de certa verba a título de compensação pelo tempo em que a parte ocupou o bem, afastando-se o uso gratuito do imóvel, conforme determinou a r. sentença.

Entretanto e em que pese o entendimento do magistrado de origem, nestes casos envolvendo conjuntos habitacionais destinados à moradia popular, a

jurisprudência deste Tribunal tem admitido que se aplique desde logo perdimento total destas verbas como forma de compensação pela longa utilização do bem:

“Apelação tirada contra sentença de procedência em ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse movida pela CDHU contra mutuário inadimplente. Mora incontroversa. Contrato firmado em setembro de 2003 e inadimplemento das parcelas desde meados do ano de 2013. Rescisão contratual que se impõe. Indenização pela ocupação que tem a natureza jurídica de aluguéis pelo tempo que a adquirente permaneceu na posse do imóvel sem a devida contraprestação. Possibilidade de perda do montante integral adimplido em razão do longo tempo de ocupação, sob pena de se incentivo ao enriquecimento sem causa. Precedentes do STJ. Benfeitorias não apontadas em contestação, tampouco requerida prova pericial para esse fim. Sentença mantida. Não provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1001487-11.2020.8.26.0673; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Flórida Paulista; Data do Julgamento: 17/04/2024) (grifei).

*“Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda CDHU - Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse Inadimplemento dos promitentes compradores Resolução **Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação Perdas das parcelas pagas e das eventuais benfeitorias** Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional, uma vez que nenhuma outra quantia pela ocupação poderá ser recobrada **Recurso desprovido.**”* (TJSP; 1002164-37.2021.8.26.0566; Apelação Relator Cível (a): Alcides Leopoldo; Órgão

Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2022; Data de Registro: 20/07/2022) (grifei).

*“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel de propriedade do CDHU. Financiamento de 420 meses. Inadimplemento das parcelas desde 2006. Sentença de procedência autorizando a reintegração da posse com a retenção das parcelas pagas. Inconformismo da parte ré e alegações de prescrição, aquisição por meio de usucapião, necessidade de perícia e de indenização, além da possibilidade de concessão do bem para uso especial para fins de moradia. Não cabimento. Direito social da moradia que não elide a contraprestação. Inadimplemento confirmado pelos apelantes. **Hipótese em que se autoriza, excepcionalmente, o perdimento integral dos valores pagos dado o longo período de inadimplemento e ocupação indevida** (mais de 14 anos). Precedentes desta Corte. Prescrição decenal não consumada, já que o termo inicial é a data do vencimento da última prestação, o que ainda não ocorreu. Impossibilidade, no caso, de analisar a concessão especial da MP 2220/2001. CDHU - Sociedade de economia mista. Possibilidade de prescrição aquisitiva quando o bem não tem afetação pública, caso em que o reconhecimento dependeria da ausência da atualidade da dívida hipotecária ou do direito do credor em exercer a tutela do crédito. Não ocorrência. Sentença mantida. Não provimento.”* (TJSP; Apelação Cível

1006932-51.2021.8.26.0066; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/08/2022; Data de

Registro: 10/08/2022) (grifei).

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual. Recurso interposto pela autora CDHU em face de sentença que julgou o pedido parcialmente procedente, para rescindir o contrato e reintegrar a autora na posse. PERDA DOS VALORES. Ocupação do imóvel sem a devida contraprestação que autoriza, excepcionalmente, a retenção das prestações pagas em favor da CDHU, como indenização por perdas e danos. PERDA DAS BENFEITORIAS. Perdimento dos acréscimos promovidos sem a autorização da autora. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (v. 39516). (TJSP; Apelação Cível 1016863-50.2021.8.26.0625; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 29/06/2022) (grifei).

Vale ressaltar que não se ignora as dificuldades de acesso à moradia e das demais questões sociais do País. Todavia, a ocupação irregular também viola o direito à moradia de outras pessoas igualmente carentes e distorce a finalidade do programa habitacional em questão, além de descumprir a sequência da fila de famílias de baixa renda previamente cadastradas no programa.

Anote-se, ainda, que o pleito formulado em caráter subsidiário, consistente na determinação de que a CDHU providencie habitação aos corréus, é matéria estranha à controvérsia, especialmente em razão da sua natureza administrativa, devendo ser postulada diretamente junto à autora pelos canais a tanto adequados.

direitos, não é possível ser oposta à CDHU, que em princípio não tem obrigação jurídica de aceitar a substituição do polo passivo do contrato.

Em vista do exposto, demonstrada a inadimplência e a transferência da posse do imóvel a terceiros, sem a prévia e expressa anuência da autora, a caracterizar a violação contratual, era mesmo de rigor a rescisão do contrato celebrado entre as partes e a reintegração da posse do imóvel.

No entanto, no que tange à devolução das quantias pagas, merece reforma a r. sentença, já que não se pode admitir a moradia gratuita por tão longo tempo em detrimento de demais famílias que foram privadas da oportunidade semelhante de aquisição da casa própria.

Até mesmo porque a questão central neste caso não é a análise de valores ou de quantas parcelas foram adimplidas, mas sim a nulidade da cessão do imóvel aos corréus, que deve ser considerada de imediato, pois entraram no imóvel sem anuência da CDHU, e, portanto, exercem posse irregular do imóvel.

Dessa forma, considerando o longo período de indisponibilidade da posse do imóvel à autora e que, até o ajuizamento da ação eram devidas 69 parcelas, entendo razoável a reforma da r. sentença para declarar a perda integral dos valores pagos, a título de compensação por todo o período de moradia gratuita.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, pelo voto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo dos corréus e **DOU PROVIMENTO** ao apelo da autora apenas para declarar a perda integral dos valores pagos, como forma de compensação pela longa utilização do bem, mantendo-se, no mais, a r. sentença por seus próprios fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Quanto aos honorários advocatícios, os réus devem arcar com a integralidade das custas e despesas processuais, majorando-se para 20% do valor da condenação os honorários advocatícios devidos pela parte ré, considerando-se o trabalho acrescido, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, observada a gratuidade processual.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora