



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298534

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008438-29.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante SUELI DA SILVA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1008438-29.2022.8.26.0292

APELANTE: SUELI DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ORIGEM: FORO DE JACAREÍ – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: LUCIENE DE OLIVEIRA
RIBEIRO

VOTO Nº 12316

EMENTA:

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL C.C.
REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CDHU –
INADIMPLÊNCIA – RESCISÃO DO CONTRATO
DEVIDA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA
POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – RECURSO
CONHECIDO EM PARTE, IMPROVIDO NA PARTE
CONHECIDA.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada por CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ROBERTO RAMALHO DE SOUZA e SUELI DA SILVA, julgada nos seguintes termos: **“Diante do exposto: A) Julgo extinto o processo em relação ao corréu Roberto Ramalho de Souza, com fulcro no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, condeno a autora ao pagamento dos honorários advocatícios que, fixo em 10% do valor atualizado da causa. B) Julgo procedente o pedido, em relação a Sueli da Silva, para o fim de rescindir o contrato celebrado entre as partes, declarar a perda de direito de indenização ou retenção por benfeitorias, determinar a reintegração na posse do imóvel, devendo a autora devolver os valores pagos, mediante compensação com a indenização pela fruição do**

imóvel e débitos de IPTU, água, luz e condomínio, valores da notificação extrajudicial.”

Apela a corré Sueli em busca de reforma da sentença, discorrendo, em síntese, sobre a função constitucional da moradia, a função social do contrato, o dever da CDHU de garantir acesso à habitação, a usucapião, a nulidade de cláusula contratual da perda das prestações pagas e a possibilidade de renegociação da dívida (fls. 353/373).

Contrarrazões às fls. 377/385.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso deve ser conhecido em parte, não provido na parte conhecida.

As razões recursais, em que pese a combatividade da d. Defensoria Pública, repisam argumentos já expostos na contestação e rejeitados pela r. sentença hostilizada.

Os princípios da função social do contrato e da propriedade não autorizam a exclusão da responsabilidade da corré pelas obrigações oriundas do contrato firmado.

É sabido que se trata de contrato de compromisso de compra e venda de residência popular com condições de pagamento específicas a pessoas com vulnerabilidade financeira. Incontroverso, porém, que deixou a corré de pagar o contrato há anos sem demonstrar interesse em renegociação em momento adequado.

O pleito recursal de “reconhecimento da nulidade absoluta da cláusula que prevê a perda das parcelas pagas em caso de rescisão motivada pelo inadimplemento, condenando a CDHU nesta devolução” (fls. 372) sequer deve ser conhecido, à simples observação do decidido em sentença, que determinou à autora apelada a devolução dos valores pagos, mediante compensação com a indenização pela fruição do imóvel e débitos de IPTU, água, luz e condomínio, e valores da notificação extrajudicial.

Igualmente não é o caso de reconhecimento da usucapião. Trata-se de bem com destinação especial para moradias populares, com natureza de bem público, que impede a aquisição pela usucapião. Ainda se tem que ausentes os requisitos, notadamente por se tratar de posse decorrente da relação contratual havida entre os litigantes, no qual assumiu a corré a obrigação de pagamento das prestações, portanto, caracterizada posse precária.

Por fim, a mera alegação de abusividade das cláusulas contratuais de forma genérica e desacompanhada de argumentos que a sopesem deve ser prontamente rejeitada.

A rescisão contratual foi bem reconhecida, a revelar como devida a reintegração de posse determinada.

A r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3 – Ante o exposto, **CONHECE-SE EM PARTE DO RECURSO, IMPROVIDO NA PARTE CONHECIDA**, nos termos da fundamentação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Majoram-se os honorários advocatícios em 5%,
suspensa a exigibilidade em face da justiça gratuita concedida a corré
apelante.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR