



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004492-53.2012.8.26.0539, da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, em que são apelantes ARMELINDA GOBBIS DE MORAES (ESPÓLIO), JANAINA RODRIGUES DE MORAES (SUCESSOR(A)), NILTON CESAR DE MORAES (SUCESSOR(A)), JOSIANE RODRIGUES DE MORAES (SUCESSOR(A)), SANDRA MARIA DE MORAES GAZOLA (SUCESSOR(A)) e MARY SANDRA DE MORAES (SUCESSOR(A)), é apelada COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0004492-53.2012.8.26.0539.

Apelante: **Espólio de Armelinda Gobbis de Moraes.**

Apelado: **Companhia de Habitação Popular de Bauru - Cohab/Bauru.**

Comarca: Santa Cruz do Rio Pardo - 1ª Vara Cível - Foro de Santa Cruz do Rio Pardo.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Rafael Martins Donzelli.**

V O T O Nº. 13522

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE.

1. O inadimplemento é incontroverso, com parcelas em atraso desde agosto de 1998, justificando a rescisão contratual e a reintegração de posse do imóvel pela COHAB.
2. Deve ser mantido o perdimento das prestações adimplidas, situação excepcional que somente se justifica quando do sopesamento entre o período em que houve pagamento e o tempo de ocupação for possível concluir que a compensação ocorreria em detrimento do interesse do mutuário, que ocupou o imóvel irregularmente por quase 30 anos sem contraprestação.
3. Recurso desprovido.

1.- Trata-se de apelação interposta pelo **ESPÓLIO DE ARMELINDA GOBBIS DE MORAES** contra a r. sentença de fls. 548/557, cujo relatório se adota, que, em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse proposta por **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU**, julgou procedente a pretensão inicial, cujo capítulo dispositivo está assim redigido:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos para decretar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e reintegrar a autora na posse do imóvel descrito na inicial. Em consequência, EXTINGO o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse e mandado de cancelamento de registro, desde que comprovado documentalmente que o contrato foi registrado na matrícula do imóvel, ressaltando que fica concedido o prazo de 15

(quinze) dias para a desocupação voluntária, deixando-o livre de objetos e pessoas, sob pena de desocupação forçada com ordem de arrombamento e uso de força policial. Arcarão os requeridos, solidariamente, com o pagamento de custas, despesas processuais, bem como honorários sucumbenciais que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observando os benefícios da gratuidade processual antes concedido.

Sustenta o apelante, com preliminar de nulidade do julgado por cerceamento de defesa, que a mutuária, após se aposentar por invalidez, foi informada pela apelada que o seguro do contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação cobriria o saldo devedor. Entretanto, foi surpreendido com a negativa de cobertura pelo seguro e uma notificação para pagamento de prestações atrasadas, levando ao ajuizamento de ação de reintegração de posse. Aduz que comunicou a ocorrência do sinistro conforme as cláusulas contratuais, esclarecendo que a responsabilidade pela não comunicação à seguradora não pode lhe ser atribuída. Adicionalmente, sustenta que a morte da mutuária deveria também acionar a quitação do contrato. Pretende que a apelação seja conhecida e provida para anular a reintegração de posse e reconhecer a quitação do contrato, ressaltando que o imóvel continua sendo utilizado para moradia, cumprindo sua função social (fls. 560/567).

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser a parte recorrente beneficiária da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 571/585).

É o relatório.

2. O inadimplemento é incontroverso e perdura desde agosto de 1998, sendo demonstrado pela autora que a mutuária se tornou inadimplente, conforme cláusula décima oitava, alínea “d” do contrato de promessa de compra e venda, que prevê a rescisão com reversão da posse,

caso haja falta de pagamento de três prestações mensais.

A alegação quanto ao seguro prestamista não comporta acolhimento, pois a Justiça Federal já reconheceu a prescrição do direito da falecida requerida (fls. 502/516).

Nesse contexto, é inafastável a rescisão contratual e a consequente reintegração de posse do imóvel em favor da apelada.

Diante do longo período de ocupação sem o devido pagamento, a situação excepcional justifica a retenção das prestações pagas pela requerida, pois a compensação ocorre em detrimento do enriquecimento sem causa, minimizando os prejuízos suportados pela autora. Ressalte-se que não foram comprovados nos autos quaisquer indícios de benfeitorias que justificariam indenização ou direito de retenção pela requerida. Nesse sentido:

Ação de Rescisão Contratual c.c. Reintegração de Posse. CDHU. Inadimplência da compradora. Sentença de procedência. Inconformismo. Descabimento. Segundo cláusula contratual, o inadimplemento implica na perda do imóvel. Sentença mantida. Recurso desprovido.¹

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Imóvel. CDHU. Posse precária. Bens integrantes do acervo patrimonial da CDHUe que se encontram sujeitos a uma destinação pública são considerados bens públicos, insuscetíveis, portanto, de usucapião. Inadimplemento. Rescisão contratual. Direito à moradia digna. Longo período de inadimplência, sem demonstração de interesse em regularizar a ocupação ou quitar as parcelas do financiamento até então. Existência de infração contratual que autoriza a rescisão contratual e a retomada do imóvel pela CDHU. Regularização da ocupação que implicaria em afronta ao princípio da igualdade, em razão da desconsideração da preferência daqueles que se encontram previamente cadastrados e ainda não foram

¹ TJSP; Apelação Cível 1001833-54.2020.8.26.0125; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capivari - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/01/2023; Data de Registro: 30/01/2023.

contemplados, esperando por uma oportunidade de obter a sua moradia. Recurso não provido.²

Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Sentença de procedência. Apelação interposta pela requerida. Compromisso de compra e venda com mútuo habitacional firmado no âmbito de programa de moradia popular. Apelante que cedeu a posse do imóvel a terceiro sem a anuência da CDHU e encontra-se inadimplente com as parcelas contratuais desde o ano de 2017. Teoria do adimplemento substancial. Inaplicabilidade na hipótese. Débito remanescente que não é irrisório (cerca de 20% do valor do contrato) e inadimplemento que se deu, também, no tocante à obrigação contratual de não ceder o imóvel. “Supressio”, igualmente, não verificada. Ausência de violação da boa-fé objetiva a justificar a legítima expectativa da mutuária de que não mais seria cobrada. Perdimento dos valores pagos e benfeitorias bem declarado. Hipótese em que a condenação da mutuária ao pagamento de indenização pela fruição do imóvel superaria, e muito, eventuais quantias a serem restituídas pela CDHU. Sentença mantida.³

Por fim, deve ser mantido o perdimento das prestações adimplidas, situação excepcional que somente não se justifica quando do sopesamento entre o período em que houve pagamento e o tempo de ocupação for possível concluir que a compensação impõe prejuízo ao interesse do mutuária, sendo certo ela e seus sucessores ocuparam o imóvel irregularmente por quase 30 anos sem contraprestação. A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. Contrato de promessa de venda e compra firmado com a CDHU. Pedido de rescisão contratual, por inadimplência do mutuário, c.c. reintegração de posse. Procedência. Irresignação da ré. Exceção de usucapião. Impossibilidade. Posse a non domino, porque vinculada a contrato. Precedentes. Impossibilidade, ademais, de reconhecimento de usucapião de bem pertencente à CDHU, especificamente destinado à política pública de promover acesso de moradias populares à população de baixa renda. Bem público em sua vertente funcional, abrangendo a tutela proibitiva da prescrição aquisitiva. Interpretação teleológica dos artigos 183,

² TJSP; Apelação Cível 1006374-23.2019.8.26.0269; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapetininga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2023; Data de Registro: 12/03/2023.

³ TJSP; Apelação Cível nº 1008761-74.2020.8.26.0269; 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento 10/11/2022; Relator (a) Christiano Jorge.

parágrafo terceiro, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal e da Súmula 340 do STF. Resolução contratual. Cabimento. Inadimplemento das parcelas do financiamento imobiliário que ficou incontroverso nos autos e se estende desde fevereiro de 2004, sendo de rigor a declaração de rescisão por inadimplemento. Princípios constitucionais da fraternidade e de dignidade da pessoa humana que não autorizam o fornecimento de moradia gratuita a adquirentes inadimplentes, em prejuízo das políticas públicas de habitação popular. Precedentes. Compensação da taxa de fruição com os valores pagos que se mostra adequada à situação e inclusive mais benéfica aos mutuários inadimplentes que, caso contrário, sofreriam elevada perda patrimonial. Inexistência de locupletamento ilícito da CDHU, cuja pretensão de compensação implica apenas em recuperar parte do prejuízo decorrente da inadimplência. Sentença confirmada. RECURSO DESPROVIDO.⁴

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CDHU. RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ADMISSIBILIDADE. CASO EM QUE HOVE INADIMPLEMENTO QUANTO AO PAGAMENTO DO PREÇO. RÉUS QUE DERAM CAUSA À RESOLUÇÃO DA AVENÇA E NÃO COMPROVARAM A EMENDA DA MORA, PERMANECENDO INADIMPLENTES QUANTO À OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS PARCELAS. CARÁTER SOCIAL DO EMPREENDIMENTO QUE NÃO AUTORIZA OCUPAÇÃO PROLONGADA SEM PAGAMENTO. CASO, POR FIM, EM QUE DETERMINADA, EXCEPCIONALMENTE, A PERDA INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. CONTRATO CELEBRADO EM 2002, TENDO HAVIDO CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL EM BENEFÍCIO DO ORA APELANTE EM 2006. RÉUS QUE PERMANECERAM, POR LONGO PERÍODO, INADIMPLENTES. HIPÓTESE CONCRETA EM QUE, SE DECRETADO O DECAIMENTO PARCIAL DA SOMA PAGA, CUMULADA COM O LOCATIVO MENSAL PELO PERÍODO DE OCUPAÇÃO, TORNAR-SE-IAM OS RÉUS DEVEDORES DA AUTORA. EXCEPCIONAL DECRETAÇÃO, POIS, DA RETENÇÃO TOTAL DAS PARCELAS PAGAS QUE SE AFIGURA MAIS BENÉFICA AO PRÓPRIO APELANTE. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. INADMISSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO DEVIDA APENAS EM CASO DE BOA-FÉ DO POSSUIDOR (ART. 1.219, CC), DESCARACTERIZADA NA ESPÉCIE, DADO O LONGO PERÍODO DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DO ADQUIRENTE. SENTENÇA MANTIDA.

⁴ TJSP; Apelação Cível 1003857-88.2020.8.26.0114; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/09/2023; Data de Registro: 18/09/2023.

RECURSO IMPROVIDO.⁵

Apelação cível. CDHU. Rescisão contratual e reintegração de posse. Cerceamento de defesa não verificado. Provas amealhadas, preponderantemente documentais, suficientes para desate seguro da causa. Contratante falecido em 12/02/2015, inadimplente em 120 parcelas. Prescrição não verificada. Aplicação do prazo decenal – art. 205 do Código Civil. Usucapião não admitida em virtude da natureza de bem público do imóvel. Inadimplemento incontroverso pela inexistência de provas do pagamento. Quitação integral pelo seguro habitacional na ocasião da morte do contratante que somente abrange as parcelas vincendas, e não as vencidas. Possibilidade excepcional de compensação das parcelas pagas com a taxa de ocupação e eventual indenização por benfeitorias, as quais não foram comprovadas e, se existentes, importariam retenção pela violação do contrato. Perdimento de prestações adimplidas que se justifica quando do sopesamento entre o período em que houve pagamento e o tempo de ocupação for possível concluir que a compensação ocorreria em prejuízo do mutuário. Sentença mantida. Recurso improvido.⁶

Improvido o recurso, na forma do art. 85, § 11, CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial em mais 50%, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator

⁵ TJSP; Apelação Cível nº 1037626-69.2019.8.26.0116; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Comarca de São Paulo; Data do Julgamento: 22/11/2022; Data de Registro: 22/11/2022.

⁶ TJSP; Apelação Cível 1000870-88.2020.8.26.0111; em que fui relator; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023.