



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310158

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013182-85.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes ANDRÉA DE JESUS LEITE (JUSTIÇA GRATUITA) e LUIS DA SILVA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1013182-85.2022.8.26.0577

Comarca: São José dos Campos (4ª Vara Cível)

Apelante: Andréa de Jesus Leite e Luis da Silva

Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU

Juiz sentenciante: Heitor Febeliano dos Santos Costa

Voto nº 36.819

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CDHU. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de procedência. Irresignação dos réus. 2. A questão em discussão consiste em determinar se (i) é lícita a rescisão contratual e (ii) se os réus têm direito ao reembolso parcial das quantias pagas. 3. A inadimplência dos réus justifica a rescisão contratual, não havendo fundamento jurídico para a alegação de que a CDHU deveria ter buscado cobrança ou acordo. 4. O direito à moradia dos réus não pode prevalecer sobre a saúde financeira da CDHU e o direito de outros potenciais adquirentes. A manutenção do contrato violaria o princípio da isonomia. 5. Perdimento integral dos valores quitados bem decretado, dado o tempo de inadimplência e de ocupação do imóvel. 6. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 406/408, de relatório adotado, ***julgou parcialmente procedente*** ação movida por **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU** em face de **Andréa de Jesus Leite e Luis da Silva**, declarando a

resolução do contrato *sub judice* por culpa dos réus e a perda do direito ao reembolso das quantias pagas, reintegrando a autora na posse do imóvel litigioso. Os réus foram condenados ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Recorrem os réus, sustentando, em síntese, que ao invés de pleitear a indevida rescisão contratual, a CDHU deveria ter ajuizado ação de cobrança ou firmado acordo para quitação do débito justificador da rescisão, originado por fatores alheios à própria vontade. Ressaltam o caráter consumerista da relação travada pelas partes. Subsidiariamente, requerem o reembolso parcial do que pagaram (fls. 411/420).

Contrarrazões a fls. 424/430.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

Em 28/07/2015 as partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao “*Cond 1 Bl A Ap 24*” do conjunto habitacional “*S JOSE DOS CAMPOS-Y*” (fls. 47/59).

Diante da inadimplência dos réus, iniciada em 28/05/2017 (fls. 39/40), a CDHU pleiteou a rescisão do contrato.

Assim como a inadimplência dos réus, é patente o direito da CDHU à rescisão contratual, carecendo de fundamento jurídico a alegação de que a requerente deveria ter promovido ação cobrança e/ou celebrado acordo com os requeridos.

O direito dos réus à moradia não pode ser prestigiado em detrimento da saúde financeira da CDHU e/ou do direito de outras pessoas também hipossuficientes que eventualmente façam jus à aquisição do imóvel, mediante pagamento integral do preço e preenchimento de requisitos a serem verificados exclusivamente pela autora.

Mais ainda, a preservação do contrato feriria o princípio da isonomia, pois a permanência graciosa dos réus no imóvel se mostraria injusta perante os promitentes vendedores adimplentes.

Nesta linha: *“Compromisso de compra e venda. CDHU. Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse. Procedência da ação e improcedência da reconvenção. Irresignação dos réus-reconvintes. Validade da notificação endereçada ao endereço contratual para fins de purgação da mora suficiente. Réus validamente citados. Inadimplemento dos réus caracterizado. Direito dos réus à moradia que não impede a resolução do contrato por inadimplemento. Direito à usucapião inexistente. Imóvel pertencente à sociedade de*

economia mista e com destinação pública, insuscetível de usucapião. Inexistência de provas de benfeitorias supostamente introduzidas no imóvel. Pagamento de indenização a este título indevido. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1000095-58.2020.8.26.0213, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 29/02/2024).

Ademais, acerca da possibilidade de realização de acordo, as partes podem se compor amigavelmente a qualquer tempo, mormente considerando as informações trazidas em contrarrazões.

De outra sorte, o perdimento dos valores quitados pelos réus foi decretado sob os seguintes fundamentos: “*Tendo em vista que a parte adquirente utilizou a coisa sem entregar a contraprestação devida, decreta-se a perda das verbas pagas. Ou seja, a demandante apodera-se dos valores, para ressarcimento dos danos sofridos pela ocupação injusta e insucesso da avença*”.

O perdimento foi bem decretado, pois a rescisão contratual por culpa dos adquirentes enseja o pagamento de indenização pelo uso/ocupação do imóvel, devida enquanto perdurar a posse dos ex-promitentes compradores.

Assim sendo, tendo em vista que adimplência dos réus abrangeu apenas o período compreendido entre 28/07/2015 e 28/05/2017, o crédito dos adquirentes certamente é suplantado pelo débito oriundo da ocupação do imóvel, de modo que os requeridos não

fazem jus a qualquer tipo de restituição.

Nesta linha, precedentes desta Corte envolvendo a CDHU. Confirmam-se, exemplificativamente:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Contrato de promessa de venda e compra de unidade habitacional. CDHU. Sentença de procedência para reintegrar a autora na posse do imóvel, com perdimento das parcelas pagas. Insurgência da requerida. Impossibilidade de restituição dos valores pagos, diante do longo período de ocupação do imóvel sem a contraprestação devida. Sentença mantida. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO” (Apelação Cível nº 1004066-96.2020.8.26.0004, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fatima Cristina Ruppert Mazzo, j. 10/03/2025).

“APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E VENDA. CDHU. Pretensão de alcançar a rescisão de compromisso de compra e venda e a reintegração na posse de imóvel, pelo inadimplemento do comprador, com perdimento das quantias pagas. Sentença de procedência. Inconformismo da autora. Cabimento. Requeridos que ocupam o imóvel há mais de 27 anos e superam os 15 anos de inadimplemento, assim, não é devido pela autora qualquer devolução de valores pagos, que passam a caracterizar recomposição dos prejuízos havidos pelo longo tempo de ocupação sem contraprestação. Declaração de perdimento ou não devolução de valores referentes a supostas benfeitorias.

Acolhimento. Benfeitorias não identificadas, não pleiteadas pelos réus, além da necessidade de devolução do imóvel em condições de uso. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1000479-51.2020.8.26.0106, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Schmitt Corrêa, j. 17/02/2025).

“CONTRATO – Compromisso de compra e venda – Inadimplência do promissário comprador – Rescisão – Procedência - Ausência de nulidade diante da comprovação da notificação prévia – Preliminar afastada - Inocorrência de violação ao direito social à moradia - Prevalência da finalidade social da atividade desempenhada pela CDHU – Perdimento total dos valores pagos, em face do longo período de ocupação gratuita do imóvel - Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1000223-15.2021.8.26.0449, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 30/10/2024).

Destarte, preserva-se integralmente a r. decisão agravada, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC, observado o benefício da justiça gratuita concedido aos réus.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator