



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001486-04.2020.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante ELIANA ROBERTA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

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, 1º de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001486-04.2020.8.26.0066.

Apelante: **Eliana Roberta dos Santos.**

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

Comarca: Barretos - 1ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Ricardo Truite Alves.**

V O T O Nº. 13530

APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. PROCEDÊNCIA. CABIMENTO. INADIMPLENTO INCONTROVERSO. SENTENÇA MANTIDA.

1. O imóvel pertence à CDHU e possui natureza pública, sendo insuscetível de usucapião, não tendo a apelante, ademais, apresentado quaisquer elementos que pudessem demonstrar a existência de "*animus domini*".
2. A alegada prescrição não ocorreu, vez que a última parcela venceria apenas em 2028, a partir de quando se iniciará a contagem do prazo prescricional decenal.
3. O inadimplemento das parcelas é incontroverso, justificando a rescisão contratual e a reintegração de posse, com a perda das prestações pagas e sem direito à indenização pelas benfeitorias, que nem foram comprovadas, não tendo a apelante demonstrado a existência de autorização da autora para sua realização.
4. Não se encontram presentes, ademais, os requisitos da Medida Provisória nº 2.220/2001 para o reconhecimento da concessão de direito especial de uso do imóvel.
5. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **ELIANA ROBERTA DOS SANTOS** contra a r. sentença de fls. 469/483, cujo relatório se adota, que nos autos da ação que lhe promove **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU**, julgou procedente a pretensão inicial, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO**

PAULO – CDHU em face de JUCIENE AUGUSTO DE ASSIS VINHAIS, LUISMAR ASSIS VINHAIS e ELIANA ROBERTA DOS SANTOS para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, com a perda dos valores pagos pelas requeridas e eventuais benfeitorias, em razão do período de fruição/ocupação do bem imóvel, com a consequente reintegração da requerente na posse do imóvel, respondendo a parte ré pelas despesas relativas ao imóvel até a efetiva desocupação. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução de mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade processual concedida. Transitada em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse em favor da parte autora. P.R.I.

Alega a apelante que ocorreu a prescrição dos valores cobrados pela apelada. Sustenta que deve ser reconhecido seu direito à usucapião. Subsidiariamente, pretende o reconhecimento do direito de uso para moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, ou ainda que deve a apelada indenizá-la pelas benfeitorias e acessões.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado por ser a recorrente beneficiária da gratuidade judiciária e com contrarrazões (fls. 509/519).

É o relatório.

2. Consta da peça vestibular que em abril de 2005 a autora celebrou com Jucilene Augusto de Sá Vinhais instrumento particular de adesão e ocupação provisória com opção de compra do imóvel, tendo ela deixado de adimplir as parcelas vencidas, além de terem cedido irregularmente o imóvel à apelante, descumprindo cláusula contratual, o que autorizaria a rescisão contratual e perda da posse do imóvel. A apelante, na contestação, afirmou que está na posse do imóvel desde maio

de 2018, devendo ser reconhecida a usucapião.

Observa-se, a partir dos contratos acostados (fls. 51/57 e 59/63), que o imóvel objeto da demanda foi adquirido por meio de financiamento com prazo de 300 (trezentas) prestações mensais e consecutivas, firmado em 04 de abril de 2003. Considerando-se essa data, a última parcela vencerá apenas em 2028, momento a partir do qual se iniciará a contagem do prazo prescricional decenal, inexistindo, portanto, prescrição.

Ademais, o imóvel possui destinação especial, já que incorporado ao patrimônio da CDHU para construção de moradias populares, integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, sendo, portanto, insuscetível de usucapião:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c reintegração de posse. CDHU. Sentença que julgou procedente o pedido. Recurso da ocupante do imóvel. Impossibilidade de reconhecer a usucapião em seu favor. Bem imóvel pertencente à CDHU. Bem que tem natureza pública e, portanto, não passível de usucapião. Súmula 340 do STF. Precedentes do STJ e TJSP. Sentença mantida. Honorários majorados, observando-se a gratuidade de justiça deferida nos autos. RECURSO DESPROVIDO.¹

Portanto, diante do longo período de inadimplência, sem a demonstração de interesse em regularizar a ocupação ou quitar as parcelas do financiamento, é imperiosa a rescisão contratual e a consequente reintegração na posse do imóvel. 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

¹ TJSP; Apelação Cível 1013683-14.2019.8.26.0005; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2021; Data de Registro: 23/06/2021.

imóvel. Sentença mantida. Recurso desprovido.²

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 CDHU e 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 contemplados, esperando por uma oportunidade de obter a sua moradia. Recurso não provido.³

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.⁴

Por fim, deve ser mantido o perdimento das prestações

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

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, pois, no caso, a apelante e sua família ocuparam o imóvel irregularmente por longo período sem contraprestação. De igual sorte é o afastamento da indenização por benfeitorias, cuja existência não foi sequer minimamente comprovada. Além disso, ainda que existissem, não se tem notícia de que teriam sido autorizadas pela apelada, o que implicaria violação contratual, a ensejar sua retenção. 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, 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.⁵

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CDHU. RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM

⁵ 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.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ADMISSIBILIDADE. CASO EM QUE HOUVE 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. RECURSO IMPROVIDO.⁶

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

⁶ 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.

mutuário. Sentença mantida. Recurso improvido.⁷

A alegação de concessão de uso especial, nos moldes da Medida Provisória nº 2.220/2001, revela-se incabível à hipótese dos autos, pois essa norma tem como finalidade a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente, sem respaldo contratual, sendo inaplicável a imóveis adquiridos por meio de contrato de compra e venda, como no presente caso, no qual a posse decorre de vínculo contratual formalizado entre as partes (fls. 57/68).

Pretender estender os efeitos da referida Medida Provisória a situações regidas por contratos válidos e em vigor representaria subversão ao princípio do *pacta sunt servanda*, que impõe o cumprimento dos acordos firmados. Converter obrigações contratuais em mera liberalidade estatal comprometeria, de forma grave, a função social da própria CDHU, cuja atuação se fundamenta em um modelo financeiramente sustentável voltado à promoção do direito à moradia, mediante contraprestação, ainda que módica, não estando contemplado no âmbito da atuação da referida empresa a concessão de moradia gratuita.

Ademais, não há qualquer comprovação, por parte do Poder Público municipal, de que o imóvel esteja localizado em área urbana consolidada nem de que tenha sido destinado à moradia do ocupante ou de sua família — exigências expressas no § 2º do art. 6º da MP nº 2.220/2001, sendo certo que a ausência desses elementos fáticos e documentais impede a aplicação da norma invocada.

Por fim, é importante destacar que a natureza precária da ocupação impede o preenchimento do requisito “*animus domini*”, sem o

⁷ 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.

qual a tese da usucapião igualmente não comportaria acolhimento. Nesse sentido já decidiu esta Corte:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – FINANCIAMENTO CDHU – RESCISÃO E REINTEGRAÇÃO NA POSSE – VIABILIDADE – INADIMPLENTO DA MUTUÁRIA – "CONTRATO DE GAVETA" REPELIDO - ILEGALIDADE MANIFESTA DA CESSÃO A TERCEIROS – USUCAPIÃO AFASTADO ANTE NATUREZA PÚBLICA DO IMÓVEL - CONCESSÃO DE USO ESPECIAL DE MORADIA QUE SE NÃO APLICA - INTELIGÊNCIA DO ART.1º DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.220 DE 04.09.2001 – SENTENÇA CONFIRMADA – APELO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009086-43.2021.8.26.0292; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2023; Data de Registro: 05/12/2023)

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel destinado a moradias populares pela CDHU. Inocorrência de prescrição, já que a presente demanda não versa sobre pretensão de cobrança, mas de rescisão contratual, totalmente independentes entre si. Prazo decenal. Usucapião. Impossibilidade. Imóvel de caráter público e posse precária, fundada em contrato de promessa de venda e compra. Precedentes. Concessão de uso para moradia pela Medida Provisória nº 2.020/2001. Ausência de cumprimento dos requisitos legais, já que a Apelante não possui "animus domine". Perda das benfeitorias realizadas, inclusive para fins de indenização da CDHU pelo grande lapso temporal, em que nada recebeu sobre o uso do imóvel. RECURSO DA CORRÊ ANA PAULA NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001855-95.2020.8.26.0066; Relator (a): Berenice Marcondes César; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/10/2023; Data de Registro: 26/10/2023)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Correto julgamento antecipado da demanda. Emprego do art. 355, I, do CPC. Resolução do contrato, com a reintegração da CDHU na posse do imóvel. Preservação. Patente inadimplemento contratual. Reiterado desinteresse no pagamento das prestações ajustadas. Hipótese, ainda, de desautorizada cessão da posição contratual. Perda dos valores solvidos. Eventuais acréscimos devidos pelo tempo acentuado de utilização do imóvel sem contraprestação. Usucapião. Impossibilidade. Bem relacionado à prestação de serviços

públicos. Precedentes. Concessão especial de uso para fins de moradia. Não acolhimento. Benefício que depende de requerimento ao Poder Público municipal, anotada a necessidade de análise de localização do imóvel e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família. Incidência do disposto no art. 6º, par. 2º, da Medida Provisória n. 2.220/01. Matéria, ainda, que dependia de reconvenção, descabendo, ante a ausência de tal medida, o enfrentamento da questão. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001804-85.2020.8.26.0292; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2022; Data de Registro: 26/09/2022)

Improvido o recurso, na forma do art. 85, § 11, CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, § 3º, CPC.

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

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator