



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0714950-93.2012.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante NEUDA ALVES BEZERRA AMORIM, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 0714950-93.2012.8.26.0020

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante NEUDA ALVES BEZERRA AMORIM, é a-pelado CDHU -
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO
ESTADO DE SÃO PAULO

Foro/Vara de origem: Foro Regional Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 0714950-93.2012.8.26.0020

Voto nº **0714950-93**

"APELAÇÃO CÍVEL – CDHU – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL PARA RESCINDIR O CONTRATO E REINTEGRAR A PARTE AUTORA NA POSSE DO IMÓVEL.

PRELIMINAR DE FALTA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. Evidenciada a desnecessidade de produzir outras provas, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para corroborar e embasar o convencimento do julgador. Inteligência do art. 370 do CPC. A produção de prova deve ser útil à solução do processo. Ausência de razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida. Cerceamento de defesa não configurado. Preliminar rejeitada.

PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO. A resolução contratual, postulada por conta do inadimplemento, tem natureza pessoal. Prazo decenal. Regra geral de dez anos (art. 205 do CC), a partir da data de vencimento da última parcela do preço convencionada. Prescrição não consumada.

PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. Nulidade não configurada. Partes podem transigir em qualquer momento processual, mesmo após prolatada a sentença. Apelada que já manifestou seu desinteresse em designação de audiência de conciliação (pag. 350).

INCONFORMISMO DA PARTE RÉ. DESCABIMENTO. Inadimplemento contratual evidenciado. Rescisão contratual e respectiva reintegração da autora na posse do imóvel. Devolução dos valores pagos pela parte ré indevida, sob pena de enriquecimento ilícito. Réus que usufruíram do imóvel por anos, sem qualquer contraprestação. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Ônus sucumbenciais aumentados.

RECURSO DESPROVIDO.”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 300/303, que julgou procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

"Ante o exposto, com fulcro no artigo 487, I do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e JULGO PROCEDENTES os pedidos para rescindir o contrato e reintegrar a autora na posse do imóvel. Condeno as requeridas nas custas, despesas processuais e honorários que arbitro em 10% sobre o valor da causa, ressalvada a gratuidade."

Inconformada, a parte apelante arguiu, em preliminar, a nulidade por ausência de dilação probatória, prescrição e a necessidade de realização de audiência de conciliação. A parte autora sustenta, ainda, a necessidade de suspensão do processo, diante da suposta iminência da extinção da apelada. No mais, a apelante argumenta que realizar a reintegração de posse, sem efetivar a devolução dos valores pagos, configuraria enriquecimento ilícito da apelada, sustentando a retenção do imóvel até a indenização da quantia desembolsada pela parte ré.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

A **preliminar de falta de dilação probatória** é rejeitada, visto que evidenciada a desnecessidade de produzir outras provas, tendo em vista a presença dos aspectos decisivos e suficientes para corroborar e embasar o convencimento do julgador, nos termos do art. 370 do CPC. A produção de prova deve ser útil à solução do processo, não havendo razão para duvidar da credibilidade da prova já produzida.

Rejeito a **preliminar de prescrição**, pois a resolução contratual, postulada por conta do inadimplemento, tem natureza pessoal, sendo o prazo decenal aplicado ao caso concreto, conforme o art. 205, do CC, com início da contagem **a partir da data de vencimento da última parcela do preço** convencionada.

A pretensão de anulação da sentença para realização de audiência de conciliação também não deve ser acolhida, pois as partes podem transigir em qualquer momento processual, mesmo após prolatada a sentença. Ademais, a parte autora já manifestou seu desinteresse em designação de audiência de conciliação (pag. 350).

Quanto ao mérito, é caso de manter a sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

De início, anoto que a alegação de suspensão do processo, diante da suposta iminência da extinção da apelada não é razoável, sendo inquestionável nos autos a legitimidade da parte autora, diante da relação jurídica que é objeto do processo.

É incontroversa, nos autos, a inadimplência da parte ré.

Desta feita, a rescisão contratual por culpa das rés se impõe e, por consequência, a respectiva reintegração na posse do imóvel pela apelada.

O pedido de restituição dos valores pagos pela parte ré não pode ser acolhido no caso concreto, sendo devida a retenção dos respectivos valores pela parte autora, visto que o imóvel foi ocupado por longo período de tempo sem a contraprestação dos réus.

Nesse contexto, diante do inadimplemento da apelante, por vários anos, a perda da integralidade dos valores pagos é a medida mais acertada, no presente caso, considerando os prejuízos sustentados pela parte autora devido à privação do bem.

Assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Compromisso de compra e venda. Rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Inadimplemento confesso da promissária compradora. Mora havida há anos. Possibilidade de quitação da dívida não demonstrada. Perda das parcelas pagas. Cabimento. Longo período de ocupação sem contraprestação. Negócio de interesse social que deve ser disponibilizado a outros necessitados aptos a arcarem com as prestações. Ação procedente. Recurso improvido.” (Apelação Cível nº 0120346-87.2008.8.26.0005, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator AUGUSTO REZENDE, j. 21/08/2020).

"APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c.c reintegração de posse. CDHU. Sentença que julgou procedente o pedido. Declaração de rescisão do contrato ante o inadimplemento do réu quanto ao pagamento das prestações. Determinada a reintegração de posse da autora diante da rescisão do contrato. Possibilidade de retenção das prestações pagas diante da inadimplência por longos anos. Parcelas adimplidas que se compensam com a indenização a que a autora faria jus pelo longo tempo de ocupação indevida do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel. Sentença mantida. Honorários majorados, observando-se a gratuidade de justiça deferida nos autos. RECURSO DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1032768-16.2019.8.26.0577; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6a Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2a Vara Cível; Data do Julgamento: 17/05/2021; Data de Registro: 17/05/2021).

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro ***os honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da causa***, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator