



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347036

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001146-09.2022.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante MARLI GONCALVES PEREIRA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001146-09.2022.8.26.0125

Juízo de origem: Capivari – 1ª Vara Judicial

Recorrente(s): MARLI GONCALVES PEREIRA

Recorrido(a)(s): CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Lucillana Lua Roos
de Oliveira

Voto nº 2.149

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Insurgência da ré contra sentença de procedência. Preliminares afastadas. Cerceamento de defesa inócua. Prova testemunhal irrelevante. Matéria exclusivamente de direito. Interesse de agir configurado. Prescrição. Resolução contratual por conta do inadimplemento do mutuário. Natureza pessoal que à minguia de prazo prescricional mais curto, é regida pela regra geral de dez anos (art. 205 c.c. 2.028, ambos do CC). Ademais disso, por se tratar de obrigação única, o termo inicial do prazo prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento. No caso concreto não consta a data da última parcela, apenas a informação, não impugnada, de que a ré se encontra inadimplente. Razoável considerar a data da intimação da notificação extrajudicial da mora, 16/01/2020, como termo inicial. Ação ajuizada em 20/05/2022. Prescrição não consumada. Rescisão contratual cabível. O inadimplemento da mutuária autoriza a rescisão do contrato, bem como a reintegração do imóvel ao patrimônio da credora, no estado em que se encontra. Perdimento integral das parcelas pagas como forma razoável de compensação em razão dos anos de exercício de posse sem contraprestação. Usucapião. Posse decorrente de um compromisso de compra e venda não quitado que é considerada precária e, por isso, não induz uma posse que seja digna de proteção judicial. Sentença mantida. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls.178/183, que julgou procedente o pedido inicial para “*declarar rescindido o contrato firmado entre as partes e reintegrar a requerente na posse do imóvel*”.

Pleiteia a parte recorrente sejam devolvidos os autos à origem para saneamento das nulidades ou, alternativamente, seja a ação julgada improcedente.

Para tanto, sustenta, em preliminar, o cerceamento de defesa, violação ao contraditório e ao devido processo legal, bem como à não surpresa. Alega que nunca cedeu o imóvel a outrem. Diz que a sentença deixou de se pronunciar sobre várias matérias. Discorre sobre a vedação ao comportamento contraditório e a ausência de interesse de agir. Aponta ausência de documentação essencial. Impugna o contrato e defende a ilegalidade da retenção de valores. Afirma que houve violação ao ECA diante da existência de menor residindo no imóvel. Cita o Pacto de São José da Costa Rica e argumenta que deve ser garantido o direito à moradia ao impúbere até que atinja a maioria. Destaca que o imóvel, objeto da lide, não pode ser classificado como bem público, cabendo, assim, a usucapião. Acresce que deve ser reconhecida a prescrição do direito da autora quanto à rescisão contratual. Pretende a revisão do contrato com fundamento na função social. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente, foi respondido (fls. 220/232).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo, mas há *“a possibilidade de regularização do ocupante no imóvel, mediante adimplemento dos débitos constantes nos autos e cumprimento dos critérios solicitados pela Requerente, que serão tratados de forma independente por via administrativa”*.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De saída, anoto que a questão relativa à expedição de certidão de honorários diante do Convênio da Defensoria Pública e a OAB/SP deve ser postulada em primeiro grau de jurisdição.

Dito isso, rejeita-se o pedido de anulação da sentença por cerceamento de defesa. Nos termos do artigo 370 do Código de Processo Civil, cabe ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, podendo indeferir aquelas que sejam inúteis ou meramente protelatórias.

Assim já decidiu o C. Supremo Tribunal Federal que **“(…)somente ao juiz, como destinatário das provas, cabe decidir sobre a necessidade de sua produção, podendo ainda conhecer diretamente**

do pedido e proferir sentença quando se mostrarem desnecessárias outras provas (art. 330 do CPC). Assim, é possível a dispensa da produção de provas pelo juiz, caso entenda desnecessária (art. 130 do Código de Processo Civil), podendo, ainda, indeferir as diligências consideradas inúteis ou protelatórias.” (ARE 1.123.104, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. 26/09/2018).

Segue o mesmo entendimento o E. Superior Tribunal de Justiça, de que “O juiz é o destinatário da prova a ele cabe analisar a necessidade de sua produção (CPC, arts. 130 e 131) (REsp n. 1.331.168/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 19/11/2014.)”. Ainda: “1. Nos termos da jurisprudência deste Sodalício, “o juiz é o destinatário das provas e pode, assim, indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, a teor do princípio do livre convencimento motivado” (AgRg no AREsp n. 342.927/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe de 12/9/2016) (AgInt no REsp n. 1.991.839/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)”.

No caso dos autos, apreciadas as alegações da recorrente, o ponto controvertido, na verdade, envolve questão de exclusivamente de direito, que deve ser esclarecida pela prova documental constante dos autos, impondo-se a prolação de sentença em observância ao princípio constitucional da duração razoável do processo. Não era necessária a produção de prova testemunhal, estando a causa madura para julgamento.

Nesse sentido, deve ser afastada a arguição de negativa de prestação jurisdicional, pois o juízo analisou todas as questões que deveriam ser decididas.

Não se verifica na sentença vergastada ofensa ao princípio da fundamentação das decisões judiciais, tendo deliberado reiteradamente o C. Superior Tribunal que “Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do NCPC quando o Tribunal estadual enfrenta todos os aspectos essenciais à resolução da causa, de forma ampla, clara e fundamentada. Ademais, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio” (AgInt no AREsp 1913453/PR, rel. Ministro Moura Ribeiro, j. 25.10.2021).

Vale dizer, o órgão julgador não está obrigado a responder, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em

defesa de suas teses. Sua obrigação é analisar e enfrentar a demanda, abordando as questões relevantes e essenciais para a resolução do caso, não havendo falar, ainda, em decisão surpresa, pois em consonância com o rito processual.

Por sua vez, a inicial está em conformidade com o artigo 319 do CPC, e se fez acompanhar dos documentos essenciais à propositura da ação, consoante artigo 320 do mesmo diploma legal.

Com efeito, o contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças (fls. 47/55 e 56/60) foi assinado pela ré, não sendo causa de nulidade a ausência de rubrica em todas as suas páginas, mormente porque a ré confessa que firmou o ajuste e não aponta nenhum vício de consentimento.

Como bem lançado pela D. Magistrada: *“Não há falar em inépcia da inicial. Diferentemente do que defendeu a requerida, os documentos acostados à inicial fazem prova incontestada da relação jurídica existente entre as partes, demonstrando, ainda, também sem deixar dúvidas, ser a requerente proprietária do bem imóvel que busca a reintegração. Por isso, impossível acolher a alegação apresentada na contestação de que faltariam documentos essenciais à propositura da demanda, sendo de rigor a rejeição da preliminar arguida”*.

Não obstante, a ré foi pessoalmente notificada acerca das prestações em atraso e foi concedido prazo para regularização (fls. 43/46). Veja, foi concedido prazo antes do ajuizamento da ação e mesmo agora em fase recursal a autora se dispôs, em contrarrazões, a negociar o débito (fls. 232), então descabida a alegação de ausência de oportunidade de realização de acordo.

O interesse de agir ficou configurado diante da inércia da autora em realizar os pagamentos, mesmo após ser cientificada da mora, mormente porque a apelante confessa a dívida, tornando o fato incontroverso.

Irrelevante se não cedeu sua casa a terceiro, pois indene de dúvida que figura como cessionária no contrato e afirma que reside no imóvel, de modo que tem legitimidade passiva.

Anota-se, por oportuno, que o menor, filho da ré, não integra a lide, afastada, assim, a intervenção do Ministério Público e a alegada ofensa ao Estatuto da Criança e do Adolescente.

A legitimidade ativa também não se discute, pois a

CDHU/apelada executa com recursos próprios a execução de moradias populares, como apontado no contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda (fls. 47).

Consigne-se, outrossim, que a hipótese trata de uma obrigação única, dividida em parcelas para facilitar o adimplemento.

Ademais, a ação não demanda cobrança, e sim a rescisão do contrato por inadimplemento, pretensão que pode ser exercida enquanto o contrato estiver em vigor. A prescrição para a pretensão de rescisão do contrato conta-se do término do prazo para a sua execução.

Dito isso, deve ser considerado que não há nos autos a data da última prestação inadimplida, apenas a informação, não impugnada, de que a ré se encontra inadimplente, de modo que razoável estabelecer a data da intimação da notificação como termo inicial.

Em se tratando de rescisão de contrato de compra e venda, o prazo prescricional é decenal, conforme artigo 205 do Código Civil, contado do vencimento da última parcela ou, como no caso vertente, da data da notificação.

Neste sentido o entendimento do C. STJ:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE MÚTUO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. DATA DA ÚLTIMA PARCELA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O parcelamento do saldo devedor, nos contratos de financiamento imobiliário, não configura relação de trato sucessivo, pois não referencia prestações decorrentes de obrigações periódicas e autônomas, que se renovam mês a mês, mas sim parcelas de uma única obrigação, qual seja a de quitar integralmente o valor financiado até o termo final do contrato.

2. Por se tratar de obrigação única (pagamento do valor total financiado), desdobrada em prestações para facilitar o adimplemento por parte do devedor, o termo inicial do prazo

prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.120.954/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

Confira-se a jurisprudência desta C. Câmara:

“Ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de venda e compra de lote, cumulada com pedido de reintegração na posse e de indenização por perdas e danos – Prescrição – Termo inicial de fluência: data de vencimento da última parcela do contrato (novembro/2004) – Aplicação do prazo decenal, art. 205 do Código Civil – Prescrição consumada em novembro/2014 – Demanda ajuizada em 22.01.2020 – Inocorrência de causa interruptiva da contagem do tempo – Notificação extrajudicial realizada aos 18.04.2019, quando já extinta a pretensão – Perda do direito pelo decurso do prazo – Descumprimento contratual a partir de 2004 – Pedido reconvenicional de quitação do contrato pelo óbito da mutuária – Impossibilidade - Superveniência do óbito do titular da apólice que ensejou a cobertura securitária em relação apenas às parcelas vincendas – Manutenção do saldo devedor em aberto anterior ao falecimento – Sentença parcialmente reformada – Recurso provido, em parte. (TJSP; Apelação Cível 1000268-05.2020.8.26.0271; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/01/2024; Data de Registro: 10/01/2024);

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO

POR PERDAS E DANOS E RECONVENÇÃO. Ajuizamento pela promitente vendedora, em face do inadimplemento das parcelas contratadas. Reconvenção apresentada pela promissária compradora. Sentença que julgou improcedente a ação, face à ocorrência de prescrição, e procedente a reconvenção, para o fim de impor à promitente vendedora a obrigação providenciar a regularização do imóvel e a outorga de sua escritura definitiva. Irresignação da autora. Tratando-se de pedido de rescisão contratual, cumulado com reintegração de posse pelo inadimplemento do preço ajustado, o prazo prescricional é o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, contado a partir do vencimento da última parcela do financiamento imobiliário. Precedentes do E. STJ e desta Corte de Justiça. Caso dos autos em que a última parcela teve seu vencimento em 10/4/09, tendo a ação sido ajuizada somente em 26/1/21, quando já decorrido o prazo prescricional de dez anos. Prescrição corretamente reconhecida. Extinção do processo, com julgamento do mérito, que era de rigor, nos termos do artigo 487, inciso II, do CPC. Inércia da promitente vendedora, que, durante anos, deixou de cobrar o pagamento das parcelas do contrato que agora alega devido. Violação do princípio da boa-fé objetiva e da supressio. Promissária compradora que faz jus à regularização do imóvel e à outorga da escritura definitiva do bem. Precedentes. Julgamento de procedência da reconvenção que também era de rigor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002403-97.2021.8.26.0224; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2023; Data de Registro: 17/08/2023).”

Assim, considerando a data da intimação da mora (16/01/2020 – fls. 45), termo inicial da prescrição decenal, consoante o citado artigo 205 do Código Civil, e que a presente demanda foi ajuizada

20/05/2022, não há dúvida de que a pretensão inicial não está prescrita.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Ficou incontroverso o inadimplemento contratual da mutuária que não pagou as prestações, justificando a rescisão do contrato e a reintegração do imóvel ao patrimônio da autora, no estado em que se encontra, ainda que introduzidas eventuais benfeitorias, e a retenção dos valores pagos como forma de compensar a autora pela fruição gratuita do bem e pelo desgaste deste em razão do uso. De toda sorte, não comprovada a anuência da autora quanto a eventuais benfeitorias.

Portanto, nada é devido à apelante, pois compensados os valores pagos e eventuais benfeitorias pelo tempo de uso gratuito do imóvel em questão.

Nesse sentido, a jurisprudência:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, proposta por alienante de imóvel, ante o não pagamento das parcelas do preço - Sentença de extinção do feito, sem resolução do mérito, por ausência de requisito essencial da ação consistente na notificação prévia para constituição em mora - Recurso da autora aduzindo que o vencimento das prestações líquidas e certas do contrato foram suficientes para a constituição da mora e defendendo a validade da notificação prévia - Apuração de elevado saldo devedor e confirmação da mora dos adquirentes quando da notificação - Possibilidade de purgação da mora ao longo de mais de uma década - Inércia dos requeridos confirmando a inadimplência, dando causa à rescisão - Perdimento integral dos valores e eventuais benfeitorias como forma de compensar o uso gratuito do imóvel por longo período - Condenação ao pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel até efetiva desocupação - Recurso acolhido. (TJSP; Apelação Cível 0021324-52.2011.8.26.0037; Relator (a): Galdino Toledo Júnior; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª Vara Cível;

Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024);

APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de rescisão contratual. Recurso interposto pela autora CDHU em face de sentença que julgou o pedido parcialmente procedente, para rescindir o contrato e reintegrar a autora na posse. PERDA DOS VALORES. Ocupação do imóvel sem a devida contraprestação que autoriza, excepcionalmente, a retenção das prestações pagas em favor da CDHU, como indenização por perdas e danos. PERDA DAS BENFEITORIAS. Perdimento dos acréscimos promovidos sem a autorização da autora. Precedentes. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO." (v. 39516). (TJSP; Apelação Cível 1016863-50.2021.8.26.0625; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2022; Data de Registro: 29/06/2022).

Pese a dificuldade financeira alegada pela apelante, mas tal argumento não afasta os efeitos da inadimplência contratual.

Além disso, se a parte apelante estivesse insatisfeita com o valor das parcelas, poderia ter ajuizado uma ação de revisão contratual. No entanto, esse não foi o caminho adotado, sendo incabível levantar a pretensão de modificação da situação financeira como defesa em uma ação de rescisão, que só admite a prova de que o inadimplemento, motivo da rescisão, não ocorreu. Contudo, a mora da mutuária é incontestável.

No mais, anoto que a Constituição Federal, em seu artigo 6º, assegura o direito social à moradia digno de preço acessível, sendo esse direito, muitas vezes, implementado por meio de programas políticos e sociais realizados por entidades como a CDHU, integrante do Sistema Financeiro da Habitação. Entretanto, como é amplamente reconhecido, nenhum direito fundamental é absoluto e sua aplicação deve ser guiada pelo princípio da ponderação. Nesse contexto, é importante lembrar que os recursos financeiros empregados nesses programas de moradia são limitados e, por isso, os imóveis residenciais são destinados a cidadãos de baixa renda previamente cadastrados.

A CDHU, como é sabido, desenvolve suas atividades com o objetivo de efetivar o direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, oferecendo imóveis a preços acessíveis e em condições facilitadas de aquisição. No entanto, isso não justifica a permanência da apelante no imóvel sem a devida contraprestação.

De fato, tendo em vista a atividade essencialmente social desempenhada pela apelada, a desocupação do imóvel se faz necessária e adequada, já que o descumprimento dos termos pactuados no contrato não prejudica apenas a apelada, mas também todo o corpo social e outros potenciais beneficiários dos empreendimentos da CDHU. Existem inúmeras famílias carentes de moradia, e o equilíbrio econômico-financeiro da apelada é essencial para que ela continue a desenvolver novos projetos em benefício da população hipossuficiente.

No mais, embora alegue a aquisição do domínio por usucapião, a recorrente ocupa o imóvel por meio de uma cessão de direitos. Essa ocupação, sendo de natureza precária, não confere uma posse que seja digna de proteção judicial.

Dessa forma, fica evidente que a apelante não possui "*animus domini*", pois têm consciência de que não é proprietária do bem.

O texto do artigo 183 da Constituição Federal estipula, para a usucapião urbana, que o interessado deve possuir o imóvel "como seu", demonstrando a intenção de ter a propriedade.

Vale dizer, ainda, que a CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) embora seja uma sociedade de economia mista e, portanto, submetida às normas de direito privado, sua função na implementação da política habitacional — fornecendo moradias em condições especiais — exige que certos aspectos de sua atuação sejam regulados pelo regime de direito público, especialmente no que diz respeito aos bens que disponibiliza, de modo que não há falar em usucapião.

Confira-se a jurisprudência dessa C. Câmara a respeito da matéria:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO JULGADOS IMPROCEDENTES. Irresignação. Descabimento. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Acervo probatório suficiente ao completo esclarecimento dos fatos. Compromisso

de compra e venda de imóvel financiado junto à CDHU. Transferência da posse do imóvel aos embargantes, sem consentimento da vendedora. A cessão da posição contratual pela promitente compradora não é livre, devendo obedecer à regulamentação da Lei nº 8.004/90. Ausência de pagamento das prestações do financiamento. Rescisão contratual operada, em face da mutuária, contra o que não há como se insurgirem os cessionários. Natureza pública do bem que afasta a pretensão de aquisição por usucapião. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000456-28.2021.8.26.0185; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Estrela D'Oeste - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/08/2023; Data de Registro: 10/08/2023);

EMBARGOS DE TERCEIRO. Insurgência recursal em face de sentença que julgou improcedente o pedido inicial. Imóvel pertencente à CDHU. Usucapião alegada por terceiro. Posse decorrente de cessão irregular do mutuário original, que não permite o reconhecimento de usucapião. Ré que, apesar de sociedade de economia mista, possui atuação na área de política habitacional, com a concessão de moradias em condições especiais, sendo tais bens regidos pelo direito público. Impossibilidade de usucapião. Enunciado 340 da Súmula do STF. Precedentes deste Tribunal. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1008763-78.2021.8.26.0020; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2023; Data de Registro: 10/02/2023).

Por fim, menciono por oportuno, que a apelada não está obrigada a realizar acordo com a apelada, porém a celebração de transação pode ocorrer a qualquer tempo, ainda que tenha se operado o trânsito em julgado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, de rigor a manutenção da sentença acrescida dos fundamentos ora tecidos.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários advocatícios fixados em favor da parte vencedora, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade concedida à apelante.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR