



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2198791-41.2024.8.26.0000, da Comarca de Pirassununga, em que é autor MEIRE HELEN DE OLIVEIRA, Interessados ESPÓLIO DE EDLEUZA MARIA DA SILVA E GERALDO MAGELA DE OLIVEIRA - REPRESENTADO POR VANESSA DA SILVA, ELIAS EDUARDO DE OLIVIERA e JULIE MARTINS DE OLIVEIRA PEREIRA, é réu COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Grupo de Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Reconheceram a carência da ação, ante a ausência dos seus requisitos de admissibilidade, e indeferiram a inicial, julgando extinta a ação, sem exame do mérito, com fundamento no art. 485, I, VI, c.c. o art. 330, I, do CPC, deixando-se de condenar a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, em virtude da gratuidade de justiça à ela concedida, V.U. , de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), ANTONIO RIGOLIN, ADILSON DE ARAUJO, LUIS FERNANDO NISHI, MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E ANDRADE NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PAULO AYROSA

Relator

Assinatura Eletrônica

Ação Rescisória de Acórdão Nº 2198791-41.2024.8.26.0000

Autor : MEIRE HELEN DE OLIVEIRA

Réu : CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Pirassununga – 2ª Vara Cível

V O T O Nº 56.171

AÇÃO RESCISÓRIA – ACÓRDÃO – ERRO DE FATO – ART. 966, VIII, DO CPC – PROVA NOVA – ART. 966, VII, DO CPC - IMPERTINÊNCIA – AUSÊNCIA DOS PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE DA AÇÃO – CARÊNCIA RECONHECIDA. Não se constatando a ocorrência de erro de fato ou caracterização de prova nova, como disposto no art. 966, VII e VIII, do CPC, é caso de indeferimento da inicial por inexistência de fundamento legal para a instauração da ação rescisória, restando reconhecida a carência.

MEIRE HÉLEN DE OLIVEIRA distribuiu esta ação rescisória contra **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU**, pretendendo a rescisão do Acórdão da C. 32ª Câmara de Direito Privado que, por unanimidade, negou provimento à apelação interposta contra a r. sentença proferida na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse nº 1000313-33.2020.8.26.0457.

Alega que, em 27.01.2020, foi proposta ação de desapropriação do imóvel situado à Rua João Travelini, nº 4632, quadra G, bloco G11, apto 12, Pirassununga/SP, sob a alegação de parcelas vencidas referentes ao financiamento do imóvel. No entanto, em razão da existência de seguro prestamista, em 11.03.2021, houve a quitação integral do bem diante do falecimento da Sra. Edileuza e do Sr. Geraldo, titulares do financiamento imobiliário. Entretanto, na ação de desapropriação não foi juntada a documentação que comprovava a quitação do imóvel, razão porque foi deferida sua desapropriação, havendo, por conseguinte, enriquecimento ilícito por parte da ré CDHU.

Acrescenta que, considerando-se que houve quitação do contrato e ainda assim foi realizada a desapropriação do imóvel, têm direito à devolução em dobro dos valores pagos indevidamente. Requer a total procedência da demanda, com a desconstituição da decisão rescindenda.

Distribuídos os autos ao Des. Luis Fernando Nishi, este se declarou impedido, e requereu a redistribuição (fls. 92/96). Foi concedido o benefício da justiça gratuita à autora (fl. 100), e determinado o processamento da ação, apresentando a parte ré contestação às fls. 104/110, e a autora réplica às fls. 170/179.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação rescisória de Acórdão relatado pelo Exmo. Des. Ruy Coppola, integrante da C. 32ª Câmara, proferido nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse nº 1000313-33.2020.8.26.0457, pelo qual foi negado provimento ao apelo interposto pelo Espólio de Geraldo Magela de Oliveira, por votação unânime (fls. 81/87).

Alega a ora autora, filha dos titulares do financiamento, que o Acórdão deve ser rescindido com base no art. 966, III, VII e VIII, do CPC, vez que os Requerentes, agindo de má-fé, não juntaram aos autos a documentação que comprovava a quitação integral do imóvel, levando ao deferimento do pedido de reintegração de posse.

Afirma que o financiamento referido continha seguro prestamista, sendo que, em 28.06.2014, ocorreu o falecimento da Sra. Edleuza, uma das titulares do financiamento, o que resultou na quitação de 33,33% do valor do imóvel, conforme carta de quitação apresentada. Em 20.04.2016, faleceu o Sr. Geraldo, o segundo titular do financiamento. No entanto, não houve o pagamento imediato do seguro prestamista referente à sua cota, sendo realizada a quitação integral do imóvel, somente em 11.03.2021, após a propositura da ação de desapropriação.

Ao contrário do alegado, o tema já foi apreciado, tanto em primeiro quanto em segundo grau. Da sentença que julgou procedente a ação (fls.

77/80) podemos destacar:

“Quanto ao seguro por morte ou invalidez, eventual quitação, caso fosse realizada pela Seguradora, abrangeria apenas as parcelas vencidas após o falecimento do segurado, não as anteriores, de forma que, remontando o inadimplemento a anos anteriores ao evento morte, remanesceriam devidas as parcelas anteriores, mantendo-se o fundamento para o pleito de rescisão contratual.

(...)

Acréscito que a parte ré ficou inadimplente de 17/02/2009 a 17/07/2019, portanto, durante mais de dez anos não houve pagamento das prestações contratuais.

A inadimplência é, assim, incontroversa e, por consequência, inafastável a rescisão pretendida”.

Da análise do acórdão acima mencionado, que pretende a autora rescindir (fls. 81/87), nota-se que o Exmo. Relator teceu relevantes considerações acerca do recurso interposto pelo Espólio de Geraldo Magela de Oliveira, nos seguintes termos:

“A existência do contrato de seguro, por sua vez, não socorre a apelante, uma vez que restou incontroverso que o inadimplemento teve início em fevereiro de 2009, sendo que os mutuários faleceram, respectivamente em 2014 e 2016, de modo que houve a ocupação do imóvel por longo período sem a devida contraprestação.

Resta evidente que a cobertura securitária, no caso, não poderia abarcar as parcelas vencidas antes da ocorrência dos sinistros, como bem destacou o ilustre juiz sentenciante.

Nesse sentido:

“Compromisso de compra e venda. COHAB. Rescisão com reintegração de posse. Manutenção. Morte do mutuário. Cobertura do seguro. Pretensão da autora à quitação plena da dívida do imóvel. Inviabilidade. Existência de débitos anteriores ao sinistro. A ocorrência do sinistro morte implicava somente na quitação de dívida existente em período posterior à morte do mutuário e no pagamento de indenização calculada com base no saldo devedor, não havendo que se falar em efeito liberatório dos herdeiros ou beneficiários em relação ao saldo devedor remanescente. Sentença confirmada. Recurso desprovido” (TJSP - Apelação Cível 1000420-59.2017.8.26.0400 - Rel. Des. Coelho Mendes - 10ª Câmara de Direito Privado - j. 01/06/2021).

“Compromisso de compra e venda. Resolução com reintegração de posse. Inadimplemento do promissário

comprador. Morte do mutuário que implica quitação das parcelas vincendas, mas sem abranger as prestações vencidas antes do óbito. Saldo devedor ainda em aberto e não pago. Mora bem configurada e regularmente notificada. Inadimplemento absoluto que se assenta. Sentença mantida. Recurso desprovido” (TJSP - Apelação Cível 0002983-05.2008.8.26.0062 - Rel. Des. Claudio Godoy - 1ª Câmara de Direito Privado - j. 03/03/2015)”.

Desta feita, é certo que o longo período de inadimplência torna inafastável a rescisão contratual pleiteada pela autora-apelada, não havendo que se falar em restituição de qualquer valor ao apelante, ante a utilização gratuita do bem por vários anos, o que autoriza a perda integral das quantias pagas a título de indenização.”

Assim, por mais que tenha havido a quitação pelo seguro da parte do financiamento referente a Edleuza quando ocorreu seu falecimento em 2014, havia prestações anteriores vencidas desde 2009 que não foram quitadas. Até o falecimento de Geraldo, em 2016, não houve o pagamento de mais nenhuma parcela.

Portanto, por mais que se reconheça que deveria haver a quitação integral do contrato a partir do falecimento de Geraldo, em 2016, ainda assim restam inadimplidas as parcelas vencidas a partir de 2009 até então.

Diversamente do alegado pela autora, não se vislumbra a ocorrência de erro de fato, ou de documento novo, nem de qualquer das opções previstas no art. 966 do CPC, a justificar a rescisão almejada.

Posto isto, reconheço a carência da ação, ante a ausência dos seus requisitos de admissibilidade, e indefiro a inicial, julgando extinta a ação, sem exame do mérito, com fundamento no art. 485, I, VI, c.c. o art. 330, I, do CPC, deixando-se de condenar a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, em virtude da gratuidade de justiça à ela concedida.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator