



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000359923

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008049-82.2020.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante LOURENÇO CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 10 de abril de 2025

ANA LUIZA VILLA NOVA

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 12.372

Apelação nº 1008049-82.2020.8.26.0302

Comarca: Jaú

Apelante: Lourenço Correia (JG)

Apelado: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Juiz(a): Luana Strapazzon de Almeida

RECURSO DE APELAÇÃO – Promessa de compra e venda de bem imóvel destinado à moradia de famílias de baixa renda, em programa da Secretaria da Habitação - Ação de rescisão de contrato por inadimplemento das parcelas mensais c.c. reintegração de posse – Constatação de desocupação do imóvel pelos réus, não encontrados no imóvel para citação e intimação - Decisão que devido a tal constatação, de ofício determinou a reintegração da autora no imóvel, a qual, desde logo, obtida a posse do bem, o comercializou a terceiros inscritos no programa, que passaram a ocupa-lo - Corréu ora apelante que, tão logo ocorrida a ocupação do imóvel por terceiros, ingressou espontaneamente na ação, se deu por citado, noticiou a referida ocupação, justificou (sem comprovar) o motivo pelo qual o imóvel esteve temporariamente desocupado, e manifestou o interesse de fazer acordo para pagamento do débito, sem prejuízo de apresentação oportuna de contestação, após a citação dos demais réus - Decisão que vedou a realocação do imóvel até o julgamento da lide e intimou a autora para se manifestar – Autora que interpôs recurso de agravo de instrumento contra tal decisão de vedação, ao qual foi negado provimento, e, por já ter comercializado o imóvel, com a ocupação de nova família para fins de moradia, desistiu da ação, cujo pedido foi homologado por sentença, com a extinção do processo sem análise do mérito - Pretensão do corréu apelante de ser reintegrado na posse do imóvel, em razão da extinção do processo sem análise do mérito, sob o argumento de que o

contrato não foi rescindido e deve ser revogada a decisão liminar, com o retorno das partes ao estado anterior – Inadmissibilidade – Pretensão baseada em interpretação literal e isolada de norma processual, em detrimento à interpretação sistemática, que, em consideração ao contexto fático verificado no curso da ação, deve prestigiar e proteger terceiros de boa-fé, em detrimento à conduta dos réus de desocupação do bem e de inadimplência – Nestas condições, o "estado" a ser considerado é o constatado após a propositura da ação, nos termos expostos, uma vez que a comercialização do bem pela autora, ainda que possa ter sido precipitada, decorreu da reintegração da posse no início da lide e antes de ser proferida a decisão que vedou a realocação, portanto, sem qualquer intenção de afronta e descumprimento da ordem judicial - Apelante que, neste contexto, não tem o direito de ser reintegrado na posse, porque, insisto, o estado anterior era desocupação do bem e de inadimplência, e na consideração de que não é possível atingir direitos de terceiros de boa-fé e que ocupam regularmente o imóvel, portanto, como mencionado na sentença, *"eventual irresignação dos requeridos quanto à revenda do imóvel deve ser buscada por meio da ação própria, não servindo a presente para tanto"* - Sentença mantida - Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 326/330 que homologou o pedido de desistência da ação e extinguiu o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VIII, do CPC, e condenou a autora a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 90 do referido Código.

Em suas razões recursais, o réu argumenta que

uma vez extinto o processo em razão da desistência da autora, deve ser revogada a decisão que antecipou em parte os efeitos da tutela, de modo a restabelecer a posse em seu favor. Diz que em diligência de constatação do imóvel, o Oficial de Justiça verificou que nova família o ocupava, por ter comprado o imóvel diretamente com a autora, em violação à decisão de fl. 120 que vedou a realocação de outras pessoas/família no imóvel até ulterior decisão judicial. Afirma que, diante da desistência da apelada, que não obteve a rescisão contratual, devem as partes retornar às condições originais, anteriores ao processo, de modo que a posse do imóvel deve ser reintegrada ao apelante. Por fim, pede provimento ao recurso para: *“a) revogar a decisão que antecipou os efeitos da tutela e, liminarmente, reintegrou a Apelada na posse do imóvel; b) determinar a reintegração da posse do imóvel em favor do Apelante, inclusive determinando que se promova a sua desocupação por terceiros a quem a posse tenha sido transmitida.”* (fls. 340/346)

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 350/354 e 355/364).

Oposição ao julgamento virtual pelo corréu apelante a fl. 370.

É o relatório.

De início, cumpre consignar que não se conhece das contrarrazões apresentadas a fls. 355/364, ante a ocorrência de preclusão consumativa, na consideração de que houve apresentação anterior da mesma peça processual a fls. 350/354, de modo que essa primeira é a que

deve ser considerada.

No mais, trata-se de ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse ajuizada pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo contra Lourenço Correa, Maria José de Melo Correa e João Carlos Correa, pela qual pretende a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel situado na Rua Izidoro Baccarin nº 92, Quadra 1 Lote 23 – Jose Tonon - Bocaina-SP CEP 17240-000, em razão do inadimplemento das parcelas, considerando que, embora tenha sido notificado para regularizar o pagamento em 19.06.2020, não efetuou a quitação.

Expedidos os mandados de citação e intimação dos réus, as certidões de fls. 75/78 trouxeram resultados negativos, pois nenhum deles reside no imóvel. Então, a Magistrada *a quo* determinou a expedição de mandado de constatação (fl. 83) e, em seguida, proferiu a seguinte decisão de fl. 87: *“Ao ser efetuada a constatação, o mandado servirá também para a autora ser reintegrada na posse do imóvel desde logo, se desocupado, a fim de evitar eventual invasão, deterioração etc.”*

Em cumprimento ao mandado, o oficial de justiça certificou a constatação de que o bem estava desocupado, livre de pessoas e coisas, contudo, não procedeu à reintegração do imóvel à autora naquela ocasião, por não possuir o diretor de habilitação daquela unidade da CDHU de Bocaina, poderes para receber o imóvel (fl. 92). Assim, a reintegração ocorreu posteriormente, em 07/10/2021, de acordo com o auto de reintegração de posse de fl. 100.

Após, em 18/10/2021, o corréu Lourenço Correa, ainda não citado, ingressou na ação espontaneamente (fls. 102/106) se deu por citado, e informou que o imóvel estaria ocupado por outras pessoas/família. Por sua vez, a Magistrada *a quo* proferiu a seguinte decisão de fl. 120: “*Vedada realocação de outra(s) pessoa(s)/família(s) no imóvel até ulterior decisão judicial, manifeste-se a autora, com urgência, sobre a petição retro*”. Posteriormente, foi determinado o desentranhamento do mandado para nova constatação do imóvel (fl. 295) e certificado pelo oficial de justiça que outra família estava lá residindo, conforme certidão de mandado cumprido positivo de fl. 315.

Então, a autora requereu a desistência da ação, “*tendo em vista que o imóvel objeto da presente fora cedido a novos mutuários.*” (fl. 320) e, embora não tenha o corréu apelante concordado com a desistência (fl. 325) a r. sentença homologou esse pedido e extinguiu o processo, sem resolução do mérito, sob o fundamento de que “*em que pese a discordância do réu com a extinção da demanda, não há justificativa plausível para tanto, especialmente porque, embora afirme que tinha a intenção de quitar o débito, em momento algum trouxe qualquer proposta de acordo ao processo ou outra medida condizente com o pagamento.*”

Ademais, os réus Maria Jose de Melo Correa e João Carlos Correa não foram citados e não integraram o contraditório, de modo que a insurgência do réu Lourenço Correa quanto à desistência não lhes aplica. Pelo mesmo motivo, a análise dos pedidos acostados na inicial restam prejudicados, já que o contraditório para tanto seria essencial, por se tratar de hipótese de litisconsórcio necessário.

Aliás, sendo o litisconsórcio necessário e não havendo citação dos requeridos Maria e João, sequer o mérito da demanda é possível de ser apreciado. De se ponderar ainda, que o imóvel já foi recomercializado, com nova família morando no local, de forma que parte dos pedidos perdeu seu objeto.

Assim, eventual irresignação dos requeridos quanto à revenda do imóvel deve ser buscada por meio da ação própria, não servindo a presente para tanto.

Com isso, a ação merece extinção, com homologação do pedido de desistência feito pela requerente, restando as demais questões prejudicadas.” (fls. 328/329).

As razões de apelação se restringem ao argumento de que a rescisão contratual não se operou, e, deste modo, devem as partes retomar o estado anterior, com pedido do corréu apelante de que haja revogação da decisão que reintegrou a autora na posse do imóvel, ante a extinção do processo sem resolução do mérito por desistência, e, conseqüentemente, a reintegração na posse dele, apelante, com a desocupação do imóvel pelos terceiros que lá habitam.

Sem razão, contudo. A r. sentença deu o correto resultado, à vista do desenrolar dos fatos.

Com efeito, o contexto fático verificado não autoriza a solução singela e que convém ao réu apelante, pois, nada obstante, sob o ponto de vista estritamente processual, a extinção do processo sem análise do mérito resulte, como regra, na revogação da liminar de

reintegração na posse concedida provisoriamente à autora no início da lide, é certo que no caso, tal regra não deve ser observada ou aplicada.

Isso porque, ao tempo do ajuizamento da ação, era de se esperar que os réus, adquirentes do imóvel por meio de financiamento, em decorrência do Programa Habitacional da Secretaria do Estado, destinado a atender famílias de baixa renda, lá residissem, porém, constatou-se que estava vazio, inclusive a vizinha que prestou essa informação ao Oficial de Justiça, em diligência realizada no dia 1º de março de 2021 e que se destinava a citar e intimar os réus, disse que a desocupação tinha ocorrido “há tempo” (fl.76). Posteriormente, em cumprimento a nova ordem judicial de constatação e se o caso de reintegrar a autora na posse do imóvel, determinada pelo Juízo de ofício, o Oficial de Justiça retornou ao local em 10 de agosto de 2021, quando constatou que tal situação de desocupação permanecia, e, embora não tenha formalmente reintegrado a autora na posse do imóvel naquela ocasião, a reintegração foi formalizada em diligência realizada em 07 de outubro de 2021 (fl.99) e em seguida, o imóvel foi comercializado pela autora a terceiros inscritos no programa da Secretaria da Habitação destinado a conceder moradia a pessoas de baixa renda.

O corréu ora apelante, que até então não tinha sido localizado para citação, ingressou na ação espontaneamente, mediante juntada de petição no dia 18 de outubro de 2021, se deu por citado, e noticiou a ocupação do imóvel por terceiros, quando então foi proferida decisão pelo Juízo que vedou a realocação do imóvel até o julgamento da demanda e determinou à autora manifestação a respeito da alegada ocupação (fl.120). A autora então requereu a citação dos demais réus e informou a interposição de

recurso de agravo de instrumento contra referida decisão, ao qual foi negado provimento (conforme Acórdão copiado a fls.288/292) e, posteriormente, por ter sido indeferido o seu pedido de julgamento antecipado, porque os demais réus não haviam sido citados, em petição juntada no mês de março de 2023, desistiu da ação, porque o imóvel objeto da ação havia sido comercializado pela CDHU (fl.320) quando então foi prolatada a sentença de extinção sem análise do mérito.

À vista deste contexto, primeiro, é preciso considerar que a decisão que vedou a realocação do imóvel até o julgamento da presente demanda foi proferida quando a autora já havia obtido a reintegração na posse e comercializado o imóvel a terceiros, pois, como mencionado, a constatação de que o bem estava livre de pessoas e coisas ocorreu no início do ano de 2021, ratificada no mês de agosto, quando a ordem de reintegração já havia sido dada e formalizada no início do mês de outubro deste mesmo ano. A autora tentou reverter essa vedação de realocação mediante interposição de recurso, ao qual foi negado provimento, situação que deixa claro que não houve nenhuma conduta deliberada e consciente de afronta à ordem judicial, quer de primeira, quer de segunda instância, pois, como mencionado, a ordem foi posterior à conduta já consumada.

Segundo, é preciso considerar que após a propositura da ação e em razão dos fatos acima constatados e ocorridos, a situação se modificou no decorrer do processamento da ação e acabou culminando com o pedido de desistência, e, embora a reintegração da autora na posse do imóvel, para ser confirmada, reclamava o prévio reconhecimento

da rescisão contratual e que não se operou, a reintegração provisória ocorreu de forma legítima, e, deste modo, o fato novo que consistiu na comercialização do imóvel com terceiros, que imediatamente passaram a ocupa-lo como moradia, ainda que possa ter ocorrido de forma precipitada, antes de rescindido o contrato, não pode afeta-los.

Soma-se a tais considerações o fato de que o corréu apelante, apesar de ter afirmado que sua manifestação nos autos não serve como contestação e que o prazo para tanto se inicia apenas após a citação dos outros dois corréus não citados, quer se considere ou não contestação, e seja lá qual foi o motivo pelo qual não estava residindo no imóvel que lhe foi destinado pelo programa de habitação para tal fim, pois alegou que o desocupou apenas temporariamente para realizar reforma que não teve início em razão da crise financeira gerada pela pandemia da covid-19, alegação, diga-se de passagem, pouco crível e não comprovada, pois sequer o pagamento das parcelas do financiamento estava sendo realizado, como ele próprio admite, inviável pretender que seja reintegrado na posse do imóvel, na consideração de que a situação constatada desde a propositura da ação até a sua extinção por desistência e sem análise do mérito, foi de desocupação “há tempos” pelos réus, em período aproximadamente de 8 (oito) meses, com o imóvel totalmente livre de pessoas e coisas, conforme certidão de fl.92, e sem nenhuma notícia ou perspectiva de pagamento do débito, com o fim de evitar a rescisão contratual e justificar a retomada da posse do bem.

Inviável, pois, a pretensão do apelante, de se valer do cumprimento de regra estritamente processual, em interpretação

isolada e totalmente fora contexto fático acima descrito e devidamente comprovado, para obter a reintegração na posse do imóvel, em relação ao qual há tempos não ocupava, além de ter descumprido cláusula contratual que traz como consequência a rescisão e a perda da posse do bem, que atualmente é ocupado por terceiros de boa-fé, que estavam inscritos no programa da Secretaria da Habitação destinado à moradia de pessoas de baixa renda, e que adquiriram o imóvel mediante contrato de financiamento.

Destarte, prevalece aqui a interpretação sistemática, pela qual o direito de terceiros de boa-fé deve ser assegurado, e não a conduta do corréu inadimplente e que sequer estava usando o imóvel que lhe foi destinado em cumprimento à política pública de lhe propiciar moradia, de modo que é esta a situação a ser considerada e não a pretensão de que “as partes retomem o estado anterior”, como se tal lhe permitisse a reintegração na posse do bem, uma vez que o estado a ser considerado é o decorrente dos acontecimentos acima narrados, qual seja, de desocupação espontânea dos réus e não pagamento das parcelas do financiamento, o que não lhes dá o direito de reintegração na posse do imóvel, além de o imóvel ter sido comercializado pela autora quando estava na posse provisória do bem a terceiros de boa-fé e que la residem atualmente, ainda que, como mencionado, tal conduta possa ter sido precipitada, de modo que uma vez ocorrida a extinção do processo sem análise do mérito, sem que a rescisão contratual tenha sido operada, resta resolver questões pendentes por ação própria e autônoma, como observado na r. sentença, ao mencionar: *“De se ponderar ainda, que o imóvel já foi recomercializado, com nova família morando no local, de forma que parte dos pedidos perdeu seu objeto. Assim, eventual irresignação dos requeridos quanto à revenda do imóvel deve ser*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

buscada por meio da ação própria, não servindo a presente para tanto.”.

Isto posto, **NEGA-SE** provimento ao recurso,
nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora