



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000088-05.2022.8.26.0146, da Comarca de Cordeirópolis, em que é apelante JOSÉ BEZERRA DA SILVA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94447

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000088-05.2022.8.26.0146

COMARCA: CORDEIRÓPOLIS

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: NOME DO JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA NÃO INFORMADO

APELANTE: JOSÉ BEZERRA DA SILVA

APELADO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU

Rescisão de contrato de unidade comercializada pela CDHU. Devedor que interrompeu os pagamentos em maio de 2008, acumulando dívida de mais de cento e quarenta prestações. Mora incontroversa. Correta a sentença que, nesse contexto, rescinde o contrato, concede 30 dias de prazo para desocupação voluntária e considera perdido o valor pago diante do tempo de ocupação sem contraprestação. Não provimento.

Vistos.

Ação de rescisão de contrato promovida pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em virtude do inadimplemento das prestações (139 delas quando da propositura da ação) do financiamento pelo comprador da unidade (JOSÉ BEZERRA DA SILVA). A sentença de fls. 166-171, do Juízo de Cordeirópolis, acolheu o pedido e decretou o perdimento das quantias pagas devido ao tempo de mora, concedido prazo de 30 dias para a desocupação voluntária. O recurso centraliza a dificuldade financeira e a condição de pessoa idosa do recorrente (nascido em 20-9-1955) e é citado o art. 53 da Lei 8078/90 (CDC) para questionar a não devolução de parte do que foi pago, com pedido de parcelamento da dívida (fls. 181).

É o relatório.

O recorrente interrompeu os pagamentos em 30.5.2008, o que fez com que acumulasse uma dívida praticamente impagável e que não permite parcelamento, sendo que quanto a esse último item somente por via extrajudicial será possível cogitar de uma negociação. O fato é que o recorrente, sem uma causa plausível, inadimpliu e foi constituído em mora, o que sujeita a rescisão do contrato na forma do art. 475 do CC. Não purgou a mora e as quantias que eventualmente pagou são absorvidas pelo tempo em que ocupou a unidade sem contraprestação, produzindo um prejuízo para a entidade que promove habitação coletiva para fins sociais. Não há ofensa ao art. 53 ou 39 da Lei 8078/90, sendo que o fato de ser idoso não o favorece, lembrando que a idade ou o Estatuto do Idoso não conferem privilégios jurídicos quando há ilicitude contratual (Resp. 2193400 SP, DJ 20-3-2025, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva):

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL DADO GARANTIA. LIMINAR. DECISÃO CONCESSIVA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. VIOLAÇÃO. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. NOTIFICAÇÃO. REGULARIDADE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. FUNDAMENTOS SUFICIENTES. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF. AÇÃO ANULATÓRIA. AJUIZAMENTO. SUSPENSÃO DO PROCESSO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PESSOA IDOSA. IRRELEVÂNCIA.

1. Nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, não compete a esta Corte o exame de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de impugnação de fundamentos suficientes do acórdão recorrido atrai a aplicação da Súmula nº 283/STF.

3. A falta de prequestionamento da matéria deduzida pela parte recorrente impede o conhecimento do recurso especial (Súmula nº 211/STJ).

4. A pessoa idosa merece atenção e proteção no trato de suas relações contratuais, em conformidade com as disposições do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), mas isso não lhe confere o direito de não se submeter aos efeitos próprios da Lei nº 9.514/1997, que, para a hipótese de vencimento da dívida sem o respectivo pagamento, prevê, após a constituição do devedor em mora, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a realização de leilão extrajudicial.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.”

O prazo concedido para desocupação (30 dias) é razoável, em virtude do período de inadimplemento.

Isto posto, nega-se provimento, majorados os honorários para 15% do valor da causa (em virtude do art. 85, § 11º, do CPC), respeitados os favores da gratuidade judiciária.

ENIO ZULIANI
Relator