



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000378096

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001353-78.2021.8.26.0404, da Comarca de Orlândia, em que são apelantes LUIS CARLOS DA SILVA e APARECIDA DONIZETE DA COSTA SILVA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1001353-78.2021.8.26.0404

Apelantes: Luis Carlos da Silva e Aparecida Donizete da Costa Silva

Apelado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

(Voto n° 44,252)

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E COMPENSAÇÃO DE VALORES – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL – PERDA INTEGRAL DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS PELO LONGO PERÍODO DE INADIMPLEMENTO PERANTE A COMPANHIA HABITACIONAL E DE PERMANÊNCIA NO IMÓVEL – EXCEPCIONALIDADE DA MEDIDA – PRECEDENTES DESTA CORTE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 407/413, que julgou procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; determinar a reintegração da autora na posse do imóvel; determinar o perdimento das prestações pagas pela requerida; e condenar a ré ao pagamento dos valores devidos a título de IPTU, água e luz até a efetiva reintegração do imóvel, bem como declarar o perdimento de eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel.

Em razão da sucumbência, condenou o réu nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da causa.

Irresignado, apela o réu alegando que a sentença está em conflito com as provas dos autos e a jurisprudência; a retenção integral das prestações pagas fere a legislação consumerista e jurisprudência, que prevê a restituição parcial das quantias pagas.

Contrarrazões às fls. 426/432.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. - DO RECEBIMENTO DO RECURSO - O apelo é recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art. 1.012, *caput*).

2. - DO MÉRITO - Na hipótese, o requerido permanece inadimplente com relação ao pagamento de 124 prestações no valor de R\$60.189,25, apesar de regularmente notificado para purgar a mora (fls. 45/53).

A esse respeito, o réu não negou o débito em razão de dificuldades financeiras, as quais não justificavam o acúmulo de prestações, na medida em que não buscou renegociar o débito com a companhia habitacional.

Assim, diante do montante pago e aquele devido, não há razoabilidade em supor a restituição de parte das importâncias pagas, porquanto eventual devolução implicará reconhecer que todo período de ocupação dos apelantes se deu de forma gratuita, onerando indevidamente a apelada e configurando o locupletamento ilícito, o que à evidência não é justo.

Ora, se assim é, a perda integral das quantias pagas era de fato a medida de rigor.

Em se tratando de relação de consumo, não se desconhece, em regra, a inviabilidade da perda integral

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

das prestações pagas pelo comprador em favor da vendedora. Neste passo, são claras as regras trazidas nos artigos 51 incisos II e XVI, e 53, do CDC.

No entanto, a orientação acima admite temperamentos em situações análogas ao contexto da presente relação jurídica, em que o mutuário perturba a política de sistema habitacional, acarretando o prolongado inadimplemento das prestações, sendo insuficiente para a composição dos prejuízos sofridos pela companhia habitacional a fixação de alugueres e sua limitação sobre eventual porcentagem de devolução, face a inutilidade da medida, conforme precedente da C. 9ª Câmara de Direito Privado, em situação análoga a esta, senão vejamos: "AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO NA POSSE. COHAB. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE POR AÇÃO CIVIL PÚBLICA. ALCANCE À PESSOA DO RÉU NÃO DEMONSTRADO. EVENTUAIS ABUSIVIDADES QUE DEVERIAM TER SIDO DISCUTIDAS PELAS VIAS ADEQUADAS. LONGO TEMPO DE INADIMPLEMENTO QUE JUSTIFICA A PERDA DOS VALORES PAGOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA. APELAÇÃO DA AUTORA PROVIDA, E APELAÇÃO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDA. 1. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual c/c reintegração na posse movida pela COHAB. Perda de 20% dos valores pagos. Recursos de ambas as partes. 2. Inexistência de prejudicialidade pela ação civil pública movida por associação de moradores de outro conjunto habitacional. Alcance da demanda coletiva à pessoa do réu não demonstrado. 3. Longo tempo de inadimplemento. Depósito das parcelas no valor fixado em tutela antecipada na ação civil pública que não ilide a mora do réu. 4. Eventuais abusividades (onerosidade

excessiva e inaplicabilidade da TR) que sequer foram especificamente suscitadas na contestação, e deveriam ter sido discutidas pelas vias próprias. 5. Considerável tempo de ocupação do imóvel sem a devida contraprestação que justifica, no caso concreto, a perda dos valores pagos. Quantia evidentemente inferior a qualquer aluguel. 6. Recurso da autora provido para determinar a perda das parcelas pagas, e recurso do réu parcialmente provido para afastar a multa por litigância de má-fé. 7. Apelação da autora provida e apelação do réu parcialmente provida" (Ap. 0019844-35.2011.8.26.0006, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 30.09.2014).

Nesse mesmo sentido: "PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse - Cerceamento de defesa - Não ocorrência - Inadimplemento da parte promitente compradora desde dezembro/2004 - Resolução - Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação Perdas das parcelas pagas e das benfeitorias - Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional Ausência de direito de indenização por acessão ou benfeitorias - Recurso desprovido" (TJSP, 4ª Câm. Dir. Priv., Ap. 1001746-72.2019.8.26.0145, rel. Des. Alcides Leopoldo, j. em 20.04.2021).

Por tudo isso, a r. sentença deverá ser prestigiada.

3. - DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS - O insucesso do recurso da ré enseja a majoração da verba devida aos patronos da requerida para 15% do valor atualizado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

causa.

4.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica