



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000393796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000905-09.2011.8.26.0458, da Comarca de Piratininga, em que é apelante DAYANE MARIA DE OLIVEIRA SANTOS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 0000905-09.2011.8.26.0458

Apelante: Dayane Maria de Oliveira Santos

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

Interessados: Ana Paula de Oliveira dos Santos, Antônia Coka Ribeiro, Delazira Pacheco Coutinho, João Coutinho e Rosa Coka de Oliveira

MM. Juiz de Direito: Fernando Baldi Marchetti

Comarca de Piratininga - Foro de Piratininga - Vara Única

Voto nº 5699

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Corrê contra a r. sentença que julgou procedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante quanto ao direito fundamental à moradia, salientando que ela e sua família residem no imóvel há quase 20 anos, construindo sua vida e estabelecendo vínculos sociais e familiares no local.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate a Cessão irregular de imóvel originalmente comercializado pela CDHU via Sistema Financeiro de Habitação (FSH). 4. Vedação Contratual. 5. Comprador que passa por processo seletivo criterioso para a aquisição, devendo se enquadrar em determinadas características socioeconômicas. 6. Juízo Singular que bem reconheceu a irregularidade da cessão firmada entre as Corrês. 7. Longo período de ocupação do imóvel sem a devida contraprestação que autoriza a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias ou acessões. 8. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Em virtude da vedação contratual relativa à cessão irregular do bem, bem como a sua natureza pública, por ser vinculado ao SFH, de rigor a procedência da ação para rescindir o contrato e autorizar a reintegração da Autora na posse do imóvel, reconhecida a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias, tendo em vista o longo decurso de prazo de utilização do imóvel sem a devida contraprestação”.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 570/579 que julgou procedente Ação de Rescisão Contratual c.c Reintegração de Posse ajuizada por CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, ora Apelada, contra João Coutinho e Delazira Pacheco Coutinho (Compradores) e Rosa Coka de Oliveira e Antônia Coka Ribeiro (Possuidoras), na qualidade de suas herdeiras Ana Paula e Dayane, esta última, ora Apelante, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado, entre as partes acima mencionadas, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, por culpa da parte requerida; b) reintegrar a parte requerente na posse do imóvel indicado na exordial; e c) condenar a parte requerida a perder em favor da parte autora, a título de taxa de ocupação, o valor correspondente a uma prestação paga para cada mês de ocupação do imóvel sem o devido pagamento, até o limite do valor total já pago pela parte requerida, o que será apurado em liquidação de sentença. Por força do princípio da sucumbência, condeno parte a parte requerida no pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários de advogado, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da causa, observada a gratuidade processual”*.

Foram opostos Embargos de Declaração pela Autora (e-fls. 582/584), os quais acolhidos nas e-fls. 589/590 nos seguintes termos: *“Ante o exposto, com fundamento no artigo 494, inciso II, do Novo Código de Processo Civil, ACOLHO os Embargos de Declaração para acrescentar ao dispositivo a determinação de perdas das benfeitoras introduzidas no bem”*.

Em suas razões de apelação (e-fls. 585/588), insurge-se a Apelante, sustentando o direito fundamental à moradia,

salientando que ela e sua família residem no imóvel há quase 20 anos, construindo sua vida e estabelecendo vínculos sociais e familiares no local. Aduz a inexistência de violação contratual grave, destacando que a cessão do imóvel a terceiros ocorreu em razão da necessidade de auxílio para o pagamento das parcelas, não havendo intenção de burlar o contrato ou causar prejuízo à Autora. Pretende a improcedência integral da ação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 593/597)
pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que a Autora (CDHU) alegou ter firmado Contrato de Compromisso de Compra e Venda do imóvel objeto dos autos com a parte requerida, a qual descumpriu a avença, deixando de quitar as parcelas do financiamento incidente sobre o bem, além de cedê-lo a terceiro sem autorização da parte autora. Pretendeu a rescisão do contrato, bem como a reintegração na posse do imóvel.

Rosa Coka de Oliveira e Antônia Coka Ribeiro compareceram aos autos na condição de possuidores do bem (e-fls. 151), os quais apresentaram contestação (e-fls. 169/175), alegando que firmaram com os mutuários originais contrato de cessão de direitos sobre o bem litigioso e que, por questões financeiras, deixaram de quitar o financiamento.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Noticiado o óbito de João Coutinho, foi determinada a citação por edital de Delazira Pacheco Coutinho (e-fls. 223 e e-fls. 234).

Noticiado o óbito de Rosa Coka de Oliveira (e-fls. 325), compareceram as herdeiras Ana Paula e Dayana (Apelante) (e-fls. 348 e e-fls. 363).

Sobreveio a r. sentença julgando procedente a ação.

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela.

Destarte, é incontroverso que, no caso dos autos, ocorreu a ilegal cessão do imóvel entre a mutuária original e a possuidora, que, por sua vez, deixou de adimplir as parcelas do preço.

Importante salientar, ademais, que os contratos firmados com agentes promotores de moradia popular integrantes do S.F.H. estabelecem vedação contratual à cessão de direitos sem a anuência do próprio agente.

Tal destaque é fundamental à resolução da lide, dado que o mutuário adquirente dos imóveis em questão, sabidamente, passa por processo seletivo criterioso, devendo se enquadrar em determinadas características socioeconômicas específicas, sob pena de não obter o financiamento necessário à aquisição do bem. Dessa mesma forma, não importa que a Apelante tenha tentado ou busque a regularização perante a CDHU, dado que tais irresignações não possuem aptidão para sanar os vícios contratuais e relativos a irregular transmissão da posse.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outrossim, não se pode olvidar que existem pessoas na espera de uma oportunidade de obter sua moradia a partir do momento em que um adquirente foi contemplado e não adimpliu com as parcelas do contrato guerreado.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado e deste E. TJSP por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“Apelação Cível – Rescisão contratual – Reintegração de posse – CDHU – Contrato de gaveta – Inadimplemento configurado – Cessão ilegal de direitos possessórios do imóvel – Vedação contratual – Adquirente que passa por criterioso processo seletivo, devendo se enquadrar em determinadas características socioeconômicas específicas – Irregularidade da cessão firmada corretamente reconhecida pela sentença – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC – Execução dos valores sujeita ao disposto no art. 98, §3º, do CPC” (Ap. Cív. nº 1011462-41.2020.8.26.0161; 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. José Joaquim dos Santos, em 11/07/2024).

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CDHU. Sentença de procedência. Insurgência recursal dos corréus, terceiros cessionários. Não convencimento. Imóvel cedido a terceiros, ora apelantes, em 2004, sem anuência prévia da CDHU. Ausência de eficácia da cessão perante à apelada,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

notadamente ante o caráter público e a destinação social do bem, caracterizando, por consequência, inadimplemento contratual passível de autorizar a rescisão pretendida. Rescisão contratual e reintegração na posse que decorrem, também, da inadimplência das parcelas do mútuo desde 2005. Longo período na posse do bem sem qualquer contraprestação que deslegitima o pedido de benfeitorias, as quais não foram discriminadas ou comprovadas. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO” (Ap. Cív. nº 1000213-31.2020.8.26.0699; 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP; Rel. Wilson Lisboa Ribeiro, em 05/07/2024).

Finalmente, destaque-se que, no tocante às benfeitorias, o longo período de ocupação do imóvel sem a devida contraprestação autoriza a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel:

“Promessa de compra e venda de imóveis. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada pela vendedora CDHU. Sentença de procedência. Apelos da promitente vendedora e da corré. Gratuidade processual. Concessão dos benefícios. Presunção de veracidade da alegação de hipossuficiência financeira. Ausência de elementos nos autos que a infirmem. Efeitos ex nunc e que, portanto, não afasta a obrigação da autora apelante de pagar as verbas sucumbenciais fixadas na sentença. Nulidade da citação não reconhecida. Citação recebida na portaria de condomínio edilício. Aplicação do art. 248, § 4º do CPC. Promessa de compra e venda de imóvel subsidiado para mutuários de baixa renda. Inadimplemento

incontroverso que perdura por mais de 7 (sete) anos. Longo período de ocupação do imóvel sem a devida contraprestação que autoriza a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias. Precedentes. Recurso da corré não provido e o da autora provido” (TJSP; Apelação Cível 1002230-88.2020.8.26.0198; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2025; Data de Registro: 11/03/2025).

“APELAÇÃO CÍVEL. CDHU. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDIMENTO DE VALORES PAGOS. VIOLAÇÃO AO DIREITO À MORADIA, OFENSA AO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRECEDENTE. LONGO PERÍODO DE INADIMPLEMENTO E OCUPAÇÃO SEM PAGAMENTO DE CONTRAPRESTAÇÃO PELA ADQUIRENTE. DECRETO DE PERDA DAS PRESTAÇÕES PAGAS E BENFEITORIAS. ADMISSIBILIDADE. COMPENSAÇÃO PELOS PREJUÍZOS FINANCEIROS EXPERIMENTADOS PELA CDHU. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO. Os princípios da função social da propriedade, dignidade da pessoa humana e direito à moradia invocados devem guardar sintonia com o Sistema Financeiro de Habitação; não o desvirtuar, prestigiando a inadimplência de uns em detrimento de todas as famílias de baixa renda beneficiadas pelo programa de financiamento habitacional” (TJSP;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível 1001496-62.2020.8.26.0417; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraguaçu Paulista - 3ª Vara; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025).

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a parte requerida arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da Autora, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, respeitada a gratuidade concedida à parte requerida.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora