



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000394924**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016177-06.2023.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante ROSIELI APARECIDA DA SILVA, é apelada ERCILENE SOARES BRANDÃO.

**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 Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**SILVÉRIO DA SILVA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**VOTO Nº: 41312**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1016177-06.2023.8.26.0361**

**JUIZ DE 1ª. INSTÂNCIA: DRA. ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO**

**COMARCA: FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**APELANTE: ROSELI APARECIDA DA SILVA**

**APELADO: ERCILENE SOARES BRANDÃO**

R.G.

Apelação. Ação de rescisão contratual e reintegração de posse. A controvérsia decorre de um contrato de cessão de direitos possessórios sobre imóvel decorrente de contrato firmado junto à CDHU. A apelante comprometeu-se a assumir o pagamento das parcelas do financiamento junto ao CDHU, bem como de todas as despesas inerentes ao imóvel, incluindo taxas condominiais, contas de consumo e impostos, após a cessão. A ré, todavia, deixou de cumprir suas obrigações contratuais, acumulando débitos que obrigaram a autora, ora apelada, a renegociar as dívidas condominiais e de financiamento para evitar a perda do imóvel e a negativação do seu nome. A boa-fé e supostas dificuldades financeiras não eximem a ré de suas obrigações contratuais. Conforme jurisprudência consolidada, a mora no pagamento das obrigações, especialmente quando continuada e sem justificativa suficiente, enseja a rescisão contratual. A alegação de dificuldades financeiras não pode ser utilizada como escudo para o inadimplemento, prejudicando a autora que, conforme comprovado, teve que renegociar a dívida com a CDHU para evitar a perda do imóvel. De rigor a rescisão contratual e suas ulteriores consequências. Apelo desprovido.

Trata-se de ação de rescisão contratual e reintegração de posse na qual alega a autora que cedeu à ré seus direitos possessórios sobre o imóvel a Rua Avelino Faria de Souza

Franco, Cond. Residencial Luz do Sol, Bairro Vila Nova Aparecida, Apto 53, Lote 4, Bloco D, Mogi das Cruzes/SP, financiado junto ao CDHU. A ré comprometeu-se a pagar as parcelas do financiamento desde agosto de 2009 e demais despesas do imóvel, mas não cumpriu a avença, havendo débito decorrente tanto do financiamento quanto de despesas condominiais, gerando necessidade de parcelamento para não perder o imóvel. A autora requer a rescisão do contratual com reintegração da posse do imóvel e perdimento dos valores pagos para compensar com os prejuízos sofridos, além de condenação da ré ao pagamento de R\$5.472,00 referentes às parcelas inadimplidas e das parcelas que se vencerem no curso do processo à título de financiamento e condomínio até desocupação. Ainda, requer a declaração de inexigibilidade do débito em face da autora enquanto a ré estiver ocupando o bem.

A sentença de págs. 250/252 julgou parcialmente procedente a ação para declarar a resolução do contrato celebrado entre as partes por culpa da ré (fls. 24/27); determinar a reintegração da posse do imóvel à autora; declarar o perdimento dos valores pagos pela ré a título de entrada e de prestações, para o fim de indenizar a autora em razão da ocupação. Condenou a ré ao ressarcimento das despesas condominiais pagas pela ré referentes ao período da ocupação, mediante comprovação da quitação pela autora, cujo valor será apurado por cálculo.

Embargos de declaração opostos às págs. 255/256 e acolhidos para condenar a ré ao ressarcimento das despesas condominiais pagas pela autora referentes ao período da ocupação, mediante comprovação da quitação pela autora, cujo valor será apurado por cálculo.

Apelação interposta às págs. 260/266 pela ré negando o inadimplemento, e, por consequência, indevida a rescisão e qualquer indenização.

Recurso de apelação interposto às págs. 346/357 após o acolhimento dos embargos reiterando a ausência de inadimplência e suas ulteriores consequências.

Contrarrazões apresentadas às págs. 427/442.

É o relatório.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por danos materiais, ajuizada por ERCILENE SOARES BRANDÃO contra ROSIELI APARECIDA DA SILVA, em razão do suposto inadimplemento contratual da ré.

A controvérsia decorre de um contrato de cessão de direitos possessórios sobre o imóvel situado na Rua Avelino Faria de Souza Franco, Condomínio Residencial Luz do Sol, em Mogi das Cruzes/SP, firmado entre as partes em 21 de agosto de 2009.

Pelo referido contrato, a ré, ora apelante, comprometeu-se a assumir o pagamento das parcelas do financiamento junto ao CDHU, bem como de todas as despesas inerentes ao imóvel, incluindo taxas condominiais, contas de consumo e impostos, págs. 24/27.

A autora, ora apelada, afirma que a ré deixou de cumprir suas obrigações contratuais, acumulando débitos significativos que obrigaram a autora, ora apelada, a renegociar as dívidas condominiais e de financiamento para evitar a perda do imóvel e a negativação do seu nome.

A sentença de primeiro grau reconheceu o inadimplemento da ré, determinando a rescisão do contrato, a

reintegração de posse do imóvel à autora e a retenção dos valores pagos pela ré como forma de compensação pelos prejuízos causados.

A decisão também imputou à ré a responsabilidade pelos débitos condominiais e de financiamento em atraso, bem como pelas despesas acumuladas até a efetiva desocupação do imóvel.

A autora comprovou os fatos constitutivos do seu direito.

A ré não impugnou a existência do contrato de cessão de direitos firmado em 21 de agosto de 2009, no valor de R\$ 14.000,00, tampouco as cláusulas contratuais que lhe atribuem a responsabilidade pelo pagamento das parcelas do financiamento e das taxas condominiais. Não contestou de forma específica e comprovada os inadimplementos apontados pela autora, ou seja, os atrasos nas parcelas do financiamento e nas taxas condominiais desde janeiro de 2019 no valor de R\$ 5.472,00 (cinco mil, quatrocentos e setenta e dois reais). Não impugnou o fato de que a autora realizou um novo parcelamento e renegociação da dívida para não perder o imóvel, restando ainda pendente a quitação de 104 (cento e quatro) parcelas mensais de R\$ 391,40 (trezentos e noventa e um reais e quarenta centavos), com um saldo devedor restante de R\$ 20.751,12 (vinte mil, setecentos e cinquenta e um reais e doze centavos), na data da propositura da demanda.

Como bem pontuado, a boa-fé e supostas dificuldades financeiras não eximem a ré de suas obrigações contratuais. Conforme jurisprudência consolidada, a mora no pagamento das obrigações, especialmente quando continuada e sem justificativa suficiente, enseja a rescisão contratual. A alegação de dificuldades financeiras não pode ser utilizada como

escudo para o inadimplemento, prejudicando a autora que, conforme comprovado, teve que renegociar a dívida com a CDHU para evitar a perda do imóvel.

A rescisão contratual é medida cabível e justa, especialmente diante da reincidência de inadimplemento e dos prejuízos financeiros causados à autora. O art. 475 do Código Civil é claro ao permitir a rescisão contratual em caso de inadimplemento de uma das partes. A autora não pode ser compelida a suportar os prejuízos decorrentes do inadimplemento continuado da ré.

A juntada de documentos após o proferimento da sentença é excepcional e só é admitida em casos específicos, quando há um documento novo ou um motivo de força maior, o que inexistente no caso.

Os eventuais depósitos na conta da autora não afastam o inadimplemento, a imposição da rescisão e suas ulteriores consequências.

Do exposto, nego provimento ao recurso.

Com fulcro no art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária para 12% sobre o valor da condenação.

**SILVÉRIO DA SILVA**

**Relator**