



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006844-24.2021.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante ELAINE BELUSSI, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006844-24.2021.8.26.0224

Apelante: Elaine Belussi

Apelada: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Comarca: Guarulhos

Voto nº 25219

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. INADIMPLEMENTO DO MUTUÁRIO. PROCEDÊNCIA COM PERDA DAS PRESTAÇÕES PAGAS. 1. Apelação interposta contra sentença que rescindiu o contrato firmado pelas partes, determinou a reintegração da autora na posse do imóvel e decretou a perda das prestações pagas 2. O contrato de gaveta é válido entre as partes, mas não surte efeitos em relação à credora sem sua anuência 3. Incontroverso o inadimplemento, há muito verificado, e não há indícios da possibilidade de quitação da dívida 4. A relação contratual insere-se em programa de moradia popular e a permanência do mutuário inadimplente no imóvel inviabiliza o sistema 5. Justifica-se a perda dos valores pagos para compensar o longo período de ocupação 6. Precedentes 7. Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 394/399, que julgou procedente o pedido inicial para declarar rescindido o contrato firmado pelas partes, determinar a reintegração da posse do imóvel à autora CDHU e decretar a perdas das prestações pagas pela parte ré “para compensar o saldo devedor em aberto e a ocupação irregular do imóvel”.

Apela a ré Eliane Belussi, buscando a reforma integral da sentença. Alega que as matérias enumeradas no art. 337 do CPC devem ser apreciadas de ofício; é possível regularizar os “contratos de gaveta”; não houve enriquecimento sem causa e fruição indevida, já que a maior parte das parcelas foi paga; é nula a cláusula resolutória, com perda dos valores pagos, mormente em sem tratando de negócio

de cunho social, visando o acesso à moradia popular; possui apenas um imóvel e tem interesse em quitar a dívida (fls. 402/421).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 452/460).

É o relatório.

O inconformismo não prospera.

Em princípio, válido é o “contrato de gaveta” (cessão de direitos) apenas entre as partes, não podendo produzir efeitos prejudiciais em relação à vendedora sem sua anuência.

Sendo incontroverso o inadimplemento da apelante, por falta de pagamento das prestações do preço do imóvel, há muito vencidas (fls. 39/42), não evidenciada a possibilidade de quitação da dívida, a conciliação ou renegociação mediante parcelamento não pode ser imposta à credora.

Nesse cenário, inevitável a rescisão do contrato.

Ao mutuário não é dado ignorar a sua principal obrigação, qual seja, o pagamento pontual das prestações. Se entendia haver excesso na cobrança, caberia medida oportuna para a revisão das parcelas ou do negócio jurídico. Preferiu o mutuário permanecer inerte até que fosse instado a quitar o débito há muito acumulado.

É de se notar que a relação contratual insere-se em programa oficial de acesso à moradia popular, com parcelas do preço subsidiadas com uso de recursos públicos. Cuidando-se de órgão vinculado a diretrizes governamentais, não está ao alcance da autora conceder subsídios e isenções além dos estritamente autorizados.

Sob pena de enriquecimento sem causa e inviabilização do próprio sistema, não é razoável que beneficiário há muito inadimplente permaneça vinculado ao programa de habitação popular, ocupando o imóvel e assim afastando a oportunidade de outros necessitados, mas aptos a arcarem pontualmente com as contraprestações subsidiadas, valerem-se do benefício.

A sentença, ante o incontroverso inadimplemento, corretamente decretou a rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel e autorizou a reintegração da posse, com a perda dos valores pagos para compensar o longo período de ocupação gratuita.

A propósito:

CONTRATO – Compromisso de compra e venda de imóvel – COHAB – Inadimplemento por parte do compromissário comprador – Ocupação do imóvel por longo período sem qualquer desembolso – Retenção integral dos valores recebidos como forma de indenização pelo período em que o imóvel permaneceu indisponível – Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 0003872-29.2010.8.26.0404; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Orlândia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/01/2020; Data de Registro: 20/01/2020).

RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplemento da promitente adquirente. Resolução contratual com efeitos 'ex tunc'. Indenização por lucros cessantes. Admissibilidade. Longo tempo de ocupação do imóvel pela devedora inadimplente, sem contraprestação. Indenização a ser compensada com o perdimento das prestações pagas pela devedora promitente-compradora. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 0241101-18.2009.8.26.0002; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2018; Data de Registro: 20/03/2018).

Ademais, tendo destinação publica, isto é, objetivando atender o programa de habitação popular, o imóvel ocupado precariamente pelo mutuário não está sujeito à usucapião (artigos 183, § 3º e 191, parágrafo único, ambos da Constituição Federal, bem como artigo 102 do Código Civil e Enunciado 340 da Súmula do STF), de modo que a posse exercida como moradia por si só não impede a retomada do bem pela CDHU.

Não se divisa, em suma, nenhum amparo jurídico para reformar a sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, por força do art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários devidos pela parte apelante para 12% do valor da causa, observada a gratuidade.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator