



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397614

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0016077-15.2009.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados MÔNICA CONRADO CLEMENTINO DA SILVA, MARLENE DE OLIVEIRA SANTOS e JOSÉ PEDRO DA SILVA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

ISSA AHMED

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39617

Apelação Cível nº 0016077-15.2009.8.26.0020

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelados: Mônica Conrado Clementino da Silva, Marlene de Oliveira Santos e José Pedro da Silva

Comarca: São Paulo - Foro Regional Nossa Senhora do Ó/5ª Vara Cível

Juiz prolator: José Roberto Leme Alves de Oliveira

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda de imóvel. Moradia para população de baixa renda. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse ajuizada pela CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. Inadimplência dos réus. De rigor o provimento do apelo da demandante para a condenação dos demandados ao perdimento das parcelas pagas, compensando-se, assim, a fruição gratuita do bem, que perdurou por longo período. Precedentes. Sentença reformada, julgando-se procedente a ação movida pela CDHU. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo contra a r. sentença de fls. 471/476 que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à ré Marlene de Oliveira Santos, ao tempo em que julgou parcialmente procedente a ação, no que diz respeito aos réus José Pedro da Silva e Mônica Conrado Clementino da Silva.

O Juízo de origem decidiu nos seguintes termos:

“Estas, pois, as razões que justificam a parcial procedência do pedido.

Ante o exposto:

1) Em relação a Mônica, nos termos do inc. I do art.

487 do CPC, julgo procedente a pretensão e rescindo o contrato entabulado, retornando ao seu estado anterior; e declaro, ainda, o direito da CDHU à retenção das parcelas pagas no limite de até 10% (dez por cento), bem como reconheço o direito da ré Mônica à restituição de 90% das quantias pagas, tudo com incidência de correção monetária desde os respectivos desembolsos, admitida a compensação ou descontados eventuais débitos tributários, condominiais, bem como, os alusivos à prestação dos serviços de água/esgoto e luz;

2) em relação a José Pedro, nos termos do inc. I do art. 487 do CPC, julgo procedente a ação, determinando a reintegração da autora na posse do imóvel objeto da presente demanda no prazo de trinta dias, mediante o recolhimento da diligência do oficial de justiça. Após o prazo de desocupação voluntária, diligencie-se na forma compulsória, com força policial e ordem de arrombamento, se necessário, se o caso e

3) em relação a Marilene, extingo o processo, sem exame de mérito, nos termos do art. 485, VI, por ilegitimidade de parte” (fls. 475/476).

A autora-apelante busca a reforma parcial da sentença para que se reconheça o direito de retenção de todo o valor

desembolsado pelos réus-apelados, compensando-se, assim, a ocupação gratuita do bem. Desse modo, requer o provimento do recurso, impondo-se aos réus-apelados a perda total das parcelas pagas.

Contrarrazões às fls. 496/499.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso, nos limites do princípio dispositivo.

Insurge-se a apelante, pleiteando a condenação dos apelados ao perdimento das parcelas pagas, compensando-se, dessa maneira, o período de ocupação do imóvel durante todo o período de inadimplência.

O caso em exame diz respeito a unidade habitacional comercializada em programa de moradia destinado à população de baixa renda, situada na Av. Dep. Cantídio Sampaio, 4678, Apartamento nº 11, Conjunto Habitacional SP (V Brasilândia D).

É incontroversa a inadimplência dos adquirentes, constando da sentença que os devedores foram notificados acerca da dívida, em 24/04/2009, sem, contudo, providenciar o pagamento.

Desse modo, resta evidente que, desde abril de 2009, os réus usufruem do imóvel, de maneira direta ou indireta, sem desembolsar qualquer valor a título de contraprestação financeira.

Assim, é imperiosa a perda das parcelas pagas, como compensação pelo período de ocupação sem pagamento das parcelas mensais.

Não se poderia admitir a moradia gratuita por tão longo tempo em detrimento de demais famílias que foram privadas da oportunidade semelhante de aquisição da casa própria.

Sobre o tema, colham-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

BEM IMÓVEL. COMPRA E VENDA, MORADIA POPULAR. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE 1. Por intempestivo, não se conhece do recurso de apelação da corré Flaviane. 2. De rigor provimento ao recurso da apelante autora CDHU, apenas para que se faça constar do dispositivo que procede o pleito quanto a ausência de dever de indenizar eventuais benfeitorias. 3. Demonstrado que os apelantes réus Antonio e Aparecida transferiram o imóvel a terceiro, em afronta ao contrato que haviam firmado com a CDHU, era de rigor a rescisão pleiteada. 4. Dadas as circunstâncias do caso, com a inadimplência por longa data, o valor das prestações pagas, bem como a transferência do imóvel a terceiro, sem qualquer tipo de autorização da CDHU, os valores já pagos devem ser utilizados como forma de compensação pelo uso do bem. Recurso da autora CDHU provido, desprovido o apelo dos corréus Antonio e Aparecida, com majoração da verba honorária, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade processual e não conhecido o apelo da corré Flaviane, por intempestivo.

(TJSP; Apelação Cível 1000251-46.2021.8.26.0428; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023)

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Rescisão contratual autorizada com a retomada do bem pela CDHU. Perda dos valores pagos. Compensação pela utilização do imóvel por longo período sem o pagamento da prestação. Impossibilidade de se usucapir o imóvel. Posse que não é mansa e pacífica. Bem imóvel pertencente à sociedade de economia mista, portanto, insuscetível de usucapião. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001825-56.2019.8.26.0596; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serrana - 2ª Vara; Data do Julgamento: 31/08/2023; Data de Registro: 31/08/2023)

Ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse ajuizada pela CDHU. Termo de adesão e ocupação provisória com opção de compra. Incontroversa a mora, é devida a rescisão do contrato, compensando-se as parcelas pagas e benfeitorias com indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência. Precedentes desta C. Câmara. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1001272-57.2020.8.26.0116; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 1ª Vara; Data do Julgamento: 30/05/2022; Data de Registro: 30/05/2022)

De rigor, portanto, o provimento do recurso.

Na forma do art. 85, §11, do CPC, majoro a verba honorária devida à advogada da autora, passando de 10% para 11% do valor atualizado da causa.

Tem-se por prequestionada, e reputa-se não violada, toda a matéria constitucional e infraconstitucional invocada, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso, nos termos deste acórdão.

ISSA AHMED

Relator