



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399940

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006263-73.2020.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes LIGIA MOREIRA DE MORAES, CID LUIZ SPERCAZECHI e JULIANA RIBEIRO DOS SANTOS, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44018.

Apelação cível nº 1006263-73.2020.8.26.0020.

Comarca: São Paulo.

Apelantes: Ligia Moreira de Moraes e outros.

Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Juíza prolatora da sentença: Celina Maria Macedo Stern.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CDHU. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Réus que tiveram sua revelia decretada, importando em presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial. Notificação extrajudicial para constituição dos devedores em mora devidamente enviada ao endereço do imóvel objeto do contrato. Incontroverso inadimplemento dos adquirentes, além de cessão não autorizada do imóvel a terceiro, aptos a autorizar o acolhimento dos pedidos de rescisão da avença e reintegração da autora na posse do imóvel. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 182/184, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, julgou (i) extinto o processo, sem exame de mérito, com relação aos pedidos de compensação e indenização; e (ii) procedentes os demais pedidos para o fim de declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e reintegrar a autora na posse do imóvel.

Inconformados, **apelam os réus** sustentando, em síntese, que deve ser concedido efeito suspensivo ao recurso, de modo a impedir a reintegração na posse do imóvel; que fazem jus aos benefícios da gratuidade da justiça; e que há nulidade processual em razão da ausência regular de notificação extrajudicial pessoal da ré, ato necessário para

fundamentar a pretensão de desocupação do imóvel e que constitui condição de procedibilidade para a ação. Requerem, assim, a reforma da sentença (fls. 187/196).

Houve resposta (fls. 392/399).

Considerando que os réus formularam pedido de concessão dos benefícios da gratuidade da justiça, foi determinada a juntada de documentação complementar apta a comprovar a real capacidade econômico-financeira (fls. 406/407). O preparo foi recolhido às fls. 410/418.

É o breve relato.

O recurso não é de ser acolhido.

Segundo narrativa contida na inicial, as partes entabularam compromisso de venda e compra de imóvel em 05/12/1998, sob a égide do sistema financeiro habitacional, pelo qual a ré se obrigou ao pagamento das parcelas mensais nos vencimentos pactuados, bem como a não cedê-lo, a qualquer título, a terceiros, sem a prévia anuência da autora. No entanto, a ré tornou-se inadimplente a partir da parcela devida em 05/12/2009, além de ter cedido o imóvel à terceira ré, Juliana, sem autorização ou mesmo ciência da autora, o que configura esbulho possessório e patente descumprimento contratual, aptos a justificar a rescisão da avença. Em razão disso, ajuizou a presente ação pedindo a rescisão contratual, a reintegração na posse do imóvel, a declaração de perdimento das parcelas pagas ou arbitramento de indenização pela fruição do imóvel, o perdimento de eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel, além de dedução de eventuais dívidas tributárias do imóvel sobre as parcelas pagas pelos réus.

Citados, os réus Luiz e Ligia deixaram transcorrer *in albis* o prazo para resposta (fls. 131).

A ré Juliana compareceu espontaneamente aos autos às fls. 136/137, contudo, não ofereceu contestação, limitando-se a formular proposta de acordo para parcelamento do débito.

A proposta de pagamento foi rejeitada pela autora (fls. 151).

Ao fim, a ação foi extinta quanto aos pleitos de indenização e compensação, sendo julgados procedentes os demais pedidos formulados, nos termos mencionados, o que motivou a interposição do recurso.

E, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença merece ser mantida.

Preliminarmente, o pedido de atribuição de **efeito suspensivo** ao recurso se encontra prejudicado ante o julgamento definitivo do apelo.

Cumprе consignar que os réus Luiz e Ligia, devidamente citados, não ofertaram resposta no momento oportuno, enquanto que a ré Juliana compareceu espontaneamente aos autos tão somente para formular proposta de acordo para quitação da dívida, sem apresentar contestação, Por essa razão, foi decretada a sua **revelia**, sendo presumidos verdadeiros os fatos alegados na petição inicial.

Assim, tornou-se incontroverso o inadimplemento dos réus, assim como a alegada cessão irregular do imóvel em favor da terceira Juliana - aparentemente atual ocupante do bem.

No caso, a matéria alegada em recurso limita-se à tese de que os apelantes não teriam sido notificados pessoalmente na via extrajudicial, circunstância que impediria a pretensão de retomada do imóvel pela apelada. Respeitado o entendimento dos apelantes, entretanto, a matéria suscitada no recurso não caracteriza questão exclusivamente de direito, porquanto envolve fatos que dependeriam de prévio contraditório e de comprovação no processo para que pudessem ser reconhecidos, mas não foram oportunamente deduzidos.

A matéria alegada constitui, portanto, patente inovação, o que em tese inviabilizaria sua apreciação neste momento, nos termos do artigo 1.013, §1º, do Código de Processo Civil.

De todo modo, a autora efetivamente comprovou o envio de notificação extrajudicial para constituição dos réus em mora, enviada ao exato endereço do imóvel objeto do contrato (fls. 48/49).

A respeito, essa Egrégia Corte assentou o entendimento de que não é exigível a entrega de notificação premonitória pessoal:

*Apelação. Ação de rescisão contratual c./c. reintegração de posse. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Sentença de procedência para declarar rescindido o contrato, com a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias realizadas e, consequente, reintegração da autora na posse do imóvel. Recurso da ré que não merece prosperar. **Notificação extrajudicial para constituição em mora enviada ao endereço do imóvel objeto do contrato com a CDHU e recebida pelo ocupante. Validade. Desnecessário o recebimento pela mutuária. Precedentes desta Corte Paulista. Consonância com o Tema 1132 do STJ. Contrato firmado em novembro/1999 que deveria ser pago em 300 meses. (...). Inadimplência que enseja a resolução do contrato e***

consequente reintegração de posse pela CDHU. (...). Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1010044-29.2021.8.26.0292; Rel. L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; j. 31/08/2023) (realces não originais)

*APELAÇÃO. Ação declaratória de rescisão contratual c.c. pedido de reintegração de posse. Contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda de imóvel e outras avenças. CDHU. Sentença de procedência para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e reintegrar a autora na posse do imóvel. Insurgência dos requeridos. **Nulidade da notificação extrajudicial para purgação da mora que não se verifica. Notificação enviada ao endereço do imóvel e recebida pelo correquerido, também mutuário.** Alegação de ausência de envio dos boletos para pagamento que não afasta a inadimplência. Devedores que, no interesse de conservar o contrato, deveriam ter tomado as medidas necessárias para tanto. Notificação para purgação da mora, ademais, que supre qualquer irregularidade. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Apelação Cível 1005573-57.2020.8.26.0533; Rel. Maurício Velho; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 31/05/2022) (realces não originais)*

Não obstante, a leitura atenta do recurso revela que os apelantes sequer se insurgem contra a ausência de notificação para purgação da mora, mas em verdade alegam não terem sido notificados para desocupação do imóvel em 30 dias, fundamentando sua insurgência na Lei 8.245/91. Decerto, entretanto, que os dispositivos legais indicados não são aplicáveis ao caso concreto, por não se tratar de relação locatícia.

No mais, em que pese a proposta formulada pela apelante nos autos, é certo que *Ainda que a obrigação tenha por objeto*

prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes, se assim não se ajustou, conforme dispõe o artigo 314 do Código de Civil.

Nesse contexto, o não pagamento das parcelas contratuais no tempo, lugar e forma convencionados caracteriza a mora (artigo 394 do Código Civil) e esta autoriza a resolução contratual e a reintegração de posse, em consequência do desaparecimento do fundamento que justificava o gozo do bem pelo adquirente.

Não há, portanto, qualquer meio de se afastar sua responsabilidade pelo cumprimento das obrigações contratualmente assumidas.

A resolução do contrato de compromisso de compra e venda, com a consequente reintegração da apelada na posse do imóvel é medida prevista em lei, com amparo na própria convenção havida entre as partes, e justificada pela inadimplência comprovada dos réus, impondo-se, assim, a manutenção da sentença recorrida, que julgou procedentes os pedidos formulados na inicial.

Ademais, registre-se que a cessão irregular do imóvel em favor de terceiros também é causa de rescisão contratual expressamente prevista no instrumento firmado pelos mutuários para a aquisição da unidade habitacional.

Irretocáveis, pois, as conclusões externadas na sentença no sentido de que:

É certo que ocorreu a revelia, porém existe presunção de veracidade somente quanto aos fatos alegados pela parte autora, não quanto ao direito. A revelia, portanto, não induz à automática

procedência do pedido.

Os documentos que instruem a petição inicial comprovaram o vínculo jurídico entre a parte autora e os dois primeiros réus (fls. 32/47).

Também restou demonstrado o descumprimento da obrigação de pagamento das parcelas, conforme planilha de débitos (fls. 53/57) e presumível confissão diante da revelia.

Desse modo, é de rigor a declaração de resolução do contrato e expedição de ordem de reintegração de posse.

Ao que tudo indica, o imóvel está ocupado também pela ré Juliana (fls. 48/49), sem vínculo jurídico com a proprietária do bem, portanto, inviável obrigar a parte autora a dar continuidade ao contrato em face do ocupante, vez que se trata de posse injusta. (Fls. 183)

Ressalte-se, por fim, que a atividade desenvolvida pela CDHU visa à efetivação do direito à moradia, previsto no artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal, por meio da disponibilização de imóveis a preços mais acessíveis e em condições facilitadas de aquisição. Isto, contudo, não serve de argumento para que o compromissário comprador permaneça morando na unidade sem a devida contraprestação.

É que, inclusive em virtude da finalidade social da atividade desempenhada pela apelada, a desocupação do imóvel se mostra medida necessária e adequada, já que o descumprimento dos termos pactuados no contrato não lesa apenas os sócios particulares da Sociedade de Economia Mista apelada, mas todo o corpo social e potenciais beneficiários de seus empreendimentos. Existem inúmeras outras famílias que necessitam de moradia, e a manutenção do equilíbrio econômico financeiro da autora é necessária para que possa continuar a construir os imóveis em benefício delas.

Se a autora fosse obrigada a manter nos imóveis que constrói todos os promitentes compradores que deixam de honrar com as obrigações assumidas em virtude de supostas dificuldades financeiras, certamente teria desequilíbrio em suas receitas, e o exercício de sua atividade econômica, de clara função social, ficaria impossibilitado.

De rigor, portanto, a manutenção da respeitável sentença recorrida.

Por conseguinte, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários fixados na sentença para R\$1.200,00, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau de recurso e os critérios previstos no § 2º do mesmo artigo 85.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator