



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417520

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001221-38.2021.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados ROSA MARIA DE LIMA e WAGNER LUIZ DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

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

Apelados: Rosa Maria de Lima e Wagner Luiz da Silva

Apelação nº 1001221-38.2021.8.26.0269 – 1ª Vara Cível de Itapetininga

Voto nº 31.465

Compromisso de compra e venda. Conjunto habitacional popular. CDHU. Resolução fundada em inadimplemento das prestações por parte dos adquirentes. Julgamento de improcedência, mediante aplicação da teoria do adimplemento substancial. Descabimento. Total de parcelas liquidadas correspondente a apenas 82% do total do preço. Débito confessado. Resolução contratual determinada, com a reintegração da autora na posse e perdimento da totalidade das parcelas pagas pelos mutuários, considerando-se período de fruição do bem superior a 28 (vinte e oito) anos. Demanda procedente. Sentença de improcedência reformada. Apelação da autora provida.

VISTOS.

A r. sentença de fls. 203/208 julgou improcedente demanda de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, cumulada com pedido de reintegração de posse, movida por companhia habitacional contra os mutuários e fundada na alegação de descumprimento contratual em função do inadimplemento das prestações a título de financiamento; entendeu o MM. Juiz, para tanto, pela aplicação da teoria do adimplemento substancial, dada a quitação de mais de 82% (oitenta e dois por cento) do contrato, afastando, assim, a possibilidade de desfazimento do negócio jurídico. Ponderou, outrossim, ter a autora permanecido inerte por longos anos desde o início do inadimplemento em 30/7/2017, deixando de comprovar a notificação dos mutuários, o que teria feito somente em 30/1/2020, ressaltando a possibilidade de exercício do direito de cobrança nos moldes legais, atentando-se ao prazo prescricional.

Apela a autora (fls. 211/220), refutando a aplicação da teoria do adimplemento substancial, argumentando a previsão de resolução contratual com o inadimplemento de três prestações, bem como a necessidade de consideração do

princípio básico da força obrigatória dos contratos. Reitera a resolução contratual e a reintegração de posse, em consequência do inadimplemento, com retenção das parcelas pagas para fim de indenização, além incorporação das benfeitorias. Bate-se, assim, pela reforma da r. sentença, com a procedência da demanda.

O recurso, que é tempestivo, foi devidamente processado, sem a apresentação de contrarrazões pelos apelados no prazo legal (cf. fl. 227).

É o relatório.

Prospera o inconformismo.

A existência do vínculo jurídico apregoadado e o inadimplemento restaram incontroversos em função da revelia do corréu Wagner configurada nos autos e da confissão da corré Rosa, deixando-se de liquidar as prestações a partir da de nº 248, vencida em julho de 2017 (fl. 54).

Nesses termos, a liquidação correspondeu a apenas a 82% (oitenta e dois por cento) do valor total financiado, percentual insuficiente para a cogitação, sequer em tese, da aplicação da teoria do adimplemento substancial (que deve, sob pena de desvirtuamento da finalidade do instituto, se amoldar a hipóteses de pagamento da quase totalidade do preço, não como no caso).

E a demanda foi precedida de notificação (fls. 50/51), para efeito de formalização do inadimplemento, sem que tenha havido qualquer iniciativa dos contratantes, no tocante à satisfação do débito em aberto.

Perfeitamente cabível, por tudo, a resolução do negócio, por infração contratual dos adquirentes, com a reintegração da autora na posse do imóvel, contratualmente prevista na cláusula vigésima quinta, item 3º (fl. 40).

É o caso, ainda, de se decretar, nas especiais circunstâncias do caso concreto, o perdimento total dos valores desembolsados pelos réus, isso em função do prolongadíssimo tempo de fruição do imóvel (já recebido edificado, como é próprio de contrato com companhia habitacional nos moldes da autora) pelos réus, hoje da ordem de 28 anos, tendo em vista a data da assinatura, novembro de 1996.

Assim sendo, reforma-se a r. sentença, para julgar procedente a demanda, decretando-se a resolução contratual e a reintegração da autora na posse



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do imóvel, com perdimento da totalidade das parcelas pagas pelos mutuários. Arcarão os réus, finalmente, em face da sucumbência, com o pagamento da totalidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em R\$ 1.000,00 (mil reais).

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao apelo.

FABIO TABOSA
Relator