



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431831

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014700-79.2019.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada/apelante JOICELENE JENNIFER GOMES DE SOUZA e Apelada AUREA CRISTINA DALEFE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), EMERSON SUMARIVA JÚNIOR E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE/APELADO: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU

APELADO: AUREA CRISTINA DALEFE

APELADO/APELANTE: JOICELENE JENNIFER GOMES DE SOUZA

VOTO nº 206.666

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL CC REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO DA CDHU PROVIDO.

I. Caso em Exame

Apelações interpostas contra sentença que declarou rescindido o contrato entre CDHU e Áurea; determinou a reintegração de posse do imóvel à autora; e condenou a autora a restituir à Áurea, em parcela única, 100% das prestações por esta pagas devidamente corrigidas; condenou Joiceline a pagar à autora indenização de 0,5% do valor atualizado do imóvel ao mês, a contar da citação até a desocupação do imóvel; condenou Áurea a pagar à autora multa contratual, com valor devidamente corrigido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de retenção ou perda das parcelas pagas pela ré Áurea devido ao inadimplemento contratual, e ao longo tempo de permanência no imóvel sem qualquer contraprestação.

III. Razões de Decidir

3. A inadimplência de 41 parcelas por Áurea justifica a rescisão contratual e reintegração de posse à CDHU.

4. A perda integral dos valores pagos é razoável como compensação pelo longo período de moradia gratuita.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Inadimplência contratual justifica rescisão e reintegração de posse. 2. Perda integral das parcelas pagas é forma de compensação por moradia gratuita.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 99, § 7º; arte. 1010, inc. II e III; arte. 85, § 8º, § 16; Código Civil, art. 406.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível nº 0210724-55.2009.8.26.0005, rel. Des. Donegá Morandini, j. 12/06/2016.

TJSP, Apelação nº 0012520-20.2009.8.26.0020, rel. Des. Jonize Sacchi de Oliveira, j. 25/06/2020.

TJSP, Apelação Cível nº 1002235-34.2020.8.26.0191, rel. Des.

Carlos Alberto de Salles, j. 06/07/2024.

Trata-se de apelações (fls. 299/310 e 357/363) interpostas contra a sentença de fls. 277/287, que julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial para "a) declarar resolvido o contrato celebrado entre a CDHU e a ré Áurea; b) determinar a reintegração da autora na posse do imóvel; c) condenar a parte autora a restituir à ré Áurea, em parcela única, 100% das prestações por este(a)s pagas, corrigidas pela Tabela Prática do TJSP de cada desembolso, com correção e juros nos termos da fundamentação; d) condenar a ré Joiceline a pagar à parte autora indenização de 0,5% do valor atualizado do imóvel (constante do contrato) ao mês, a contar da citação até a desocupação do bem, com correção e juros nos termos da fundamentação; e) condenar a ré Áurea a pagar à parte autora multa R\$ 404,97, com correção e juros nos termos da fundamentação. A parte ré terá prazo de 5 dias, a contar do trânsito em julgado, para desocupação voluntária do imóvel. Expirado o prazo, expeça-se mandado para reintegração imediata na posse. Defiro arrombamento e concurso policial. Dada a sucumbência recíproca: a) a parte autora arcará com 1/3 das despesas processuais, a ré Áurea com 1/3 e a ré Joiceline com 1/3; b) a parte autora pagará aos patronos da ré Áurea honorários advocatícios de R\$ 800,00 (correção da data desta sentença e juros de mora do trânsito em julgado equivalentes à diferença entre a taxa Selic e o IPCA, mas nunca inferiores a 0; art. 406 do CC e art. 85, § 16, do CPC), uma vez que irrisório o produto de 10% sobre o valor dos pedidos julgados improcedentes (art. 85, § 8º, do CPC). Observo que os parâmetros de remuneração sugeridos pela OAB (art. 85, § 8º-A, do CPC) servem como mera referência e não afastam os critérios de arbitramento elencados no art. 85, § 2º, do CPC, tampouco a incidência dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do livre convencimento motivado do julgador ...; c) a parte autora pagará aos patronos da ré Joiceline honorários advocatícios de R\$ 800,00 (correção da data desta sentença e juros de mora do trânsito em julgado equivalentes à diferença entre a taxa Selic e o IPCA, mas nunca inferiores a 0; art. 406 do CC e art. 85, § 16, do CPC), uma vez que irrisório o produto de 10% sobre o valor dos pedidos julgados improcedentes (art. 85, § 8º, do CPC). Observo que os parâmetros de remuneração sugeridos pela OAB (art. 85, § 8º - A, do CPC) servem como mera referência e não afastam os critérios de arbitramento elencados no art. 85, § 2º, do CPC, tampouco a incidência dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do livre convencimento motivado do julgador...; d) a ré Áurea pagará aos patronos da parte autora honorários advocatícios de R\$ 800,00 (correção da data desta sentença e juros de mora do trânsito em julgado equivalentes à diferença entre a taxa Selic e o IPCA, mas nunca inferiores a 0; art. 406 do CC e art. 85, § 16, do CPC), uma vez não ser possível estimar o proveito econômico dos pedidos julgados procedentes (art. 85, § 8º, do CPC). Observo que os parâmetros de remuneração sugeridos pela OAB (art. 85, § 8º-A, do CPC) servem como mera referência e não afastam os critérios de arbitramento elencados no art. 85, § 2º, do CPC, tampouco a incidência dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do livre convencimento motivado do julgador...; e) a ré Joiceline pagará aos patronos da parte autora honorários advocatícios de R\$ 800,00 (correção da data desta sentença e juros de mora do trânsito em julgado equivalentes à diferença entre a taxa Selic e o IPCA, mas

nunca inferiores a 0; art. 406 do CC e art. 85, § 16, do CPC), uma vez não ser possível estimar o proveito econômico dos pedidos julgados procedentes (art. 85, § 8º, do CPC). Observo que os parâmetros de remuneração sugeridos pela OAB (art. 85, § 8º-A, do CPC) servem como mera referência e não afastam os critérios de arbitramento elencados no art. 85, § 2º, do CPC, tampouco a incidência dos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do livre convencimento motivado do julgador...Observe-se a gratuidade da justiça".

Apela a corré Joiceline Jennifer, pugnando pelo reconhecimento de sua posse como legítima e protegida pelo ordenamento jurídico, assegurando-lhe o pleno exercício de seus direitos possessórios sobre o imóvel, em observância aos princípios da boa-fé objetiva e da segurança jurídica; que seja reconhecida a legitimidade da sua posse, afastando-se qualquer alegação de invalidade, por conta do caráter personalíssimo do programa habitacional, e que se garanta a ela o pleno exercício de seus direitos possessórios sobre o imóvel. Requer, ainda, a declaração da improcedência do pedido de indenização, em observância aos princípios da boa-fé, da proporcionalidade e da vedação ao enriquecimento sem causa, que norteiam as relações jurídicas no ordenamento jurídico brasileiro.

Indeferidos os benefícios da justiça gratuita à corré Joiceline (fls. 400), deixou aquela de recolher as custas relativas ao preparo de apelação (fls. 409).

Por seu turno, a CDHU, em suas razões recursais entende que a inadimplência por longo período da ré Áurea, além de caracterizar infração contratual ensejadora de rescisão contratual, também resulta em flagrante enriquecimento ilícito, visto o longo período de permanência no imóvel sem a devida contraprestação, tornando-se medida impositiva ao caso além da reintegração da posse do imóvel, ainda o perdimento das parcelas do financiamento pagas pela parte requerida. Aponta a jurisprudência que entende pertinente ao caso. Seguindo, alerta que, necessário ser levado em consideração também a multa disposta em contrato, em caso de rescisão por culpa do mutuário, valor este que também deverá ser abatido do saldo a ser restituído, na hipótese de entender-se pela impossibilidade de compensação das parcelas amortizadas pelo período de fruição irregular do imóvel e consequente necessidade de devolução dos valores pagos. Por fim, sublinha que a retomada do imóvel implicará na obrigação da CDHU em arcar com possíveis despesas *propter rem* perante terceiros, ou seja, suportar eventuais dívidas de IPTU, contas de água e condomínio (se for unidade vertical) que possam recair sobre o imóvel, já que, o bem será destinado a outro beneficiado de baixa renda, que deverá recebê-

lo livre de quaisquer ônus e dívidas, o que reforça a necessidade de perda dos valores pagos pelo período de ocupação do bem sem a devida contraprestação. Entende que a sentença atacada é *extra petita*, porquanto determinou em seu item "d" que "a indenização de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês, desde a citação até a desocupação e a restituição das parcelas pagas", pedido não deduzido nos autos por qualquer das partes, devendo o *decisum* ser alterado. Por fim, ressalta que a função social da CDHU não deve ser confundida com fornecimento de moradia da população de forma gratuita. Pede o provimento do recurso, e a reforma da sentença recorrida a fim de que seja autorizada a retenção ou a perda de todas as parcelas pagas pela ré à apelante.

Preparo recolhido a fls. 349/350, complementado a fls. 407/408.

Contrarrazões da corré Joiceline a fls. 364/370, pugnando pelo não conhecimento do apelo da CDHU, em razão da violação ao princípio da dialeticidade recursal.

A ré Aurea Cristina apresentou contrarrazões a fls. 376/381, pugnando pela manutenção da sentença atacada.

É O RELATÓRIO.

De plano, anote-se que indeferidos os benefícios da gratuidade de justiça formulado pela corré Joiceline, foi determinado recolhimento da taxa judiciária do preparo recursal, sob pena de deserção (fls. 400).

Nada obstante, devidamente intimada (fls. 402), a corré ficou-se inerte (fls. 409).

Nessa quadra, não tendo havido o recolhimento determinado, o recurso de Joiceline está deserto, porquanto descumprido o disposto no art. 99, § 7º, do Código de Processo Civil.

Passa-se, então, a análise do recurso da CDHU.

Pois bem.

É caso de afastar-se o quanto levantado em contrarrazões (fls. 365/367), afirmando-se que teria violado o recurso da CDHU o princípio da dialeticidade, pois ainda que com repetições, conseguiu a apelante apresentar razões recursais que atendem ao

disposto nos incs. II e III, do art. 1010, do Código de Processo Civil, restando afastada a prefacial deduzida em contrarrazões recursais.

No mérito, tem razão a apelante.

Restou incontroverso o inadimplemento de 41 parcelas, vencidas entre dezembro de 2015 e junho de 2019 (fls. 46/47), assim como restou demonstrado que a mutuária no presente caso é Áurea Cristina, e que Joiceline possui simples detenção do imóvel (fls. 39 e 163).

O fato de a finalidade da CDHU ser a promoção de moradia para pessoas de baixa renda não afasta a obrigação dos mutuários de cumprir o contrato, com o pagamento das mensalidades que já são fixadas em valores módicos.

Cabível, portanto, a rescisão do contrato, de rigor a reintegração da apelante na posse do imóvel, como bem declarado na sentença vergastada.

Considerando o longo período de indisponibilidade da posse do imóvel à apelada Áurea (mais de nove anos) e que, até o ajuizamento da ação as parcelas devidas e apontadas no documento de fls. 46/47 não haviam sido adimplidas, nem tampouco houve comprovação de pagamento das parcelas vencidas após o ingresso da presente demanda, razoável a perda integral dos valores pagos, a título de compensação por todo o período de moradia gratuita.

Nesse sentido:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. 1.- Conciliação em Segunda Instância. Obrigatoriedade não identificada. Hipótese, ainda, de conformação da medida à "livre autonomia dos interessados, inclusive no que diz respeito à definição das regras procedimentais" (art. 165, par. 4º, NCPC). Falta, quanto ao tema, de interesse manifestado pela CDHU. 2.- Cessão de posição contratual realizada à revelia da CDHU. Necessidade de expressa anuência da Companhia de Desenvolvimento, consoante a previsão inserida no contrato de concessão de uso oneroso entabulado pelas partes. Ineficácia da cessão de direitos. Precedentes da Câmara. Rescisão e reintegração de posse corretamente decretadas. Inviabilidade, ainda, da devolução das quantias pagas. Longo período de inadimplemento

contratual. Fruição, sem qualquer contraprestação, que inibe a restituição de parte dos valores quitados. Precedentes: Apelação nº 0224024-78.2009.8.26.0007, de minha Relatoria. APELO NÃO PROVIDO" (Apelação Cível nº 0210724-55.2009.8.26.0005, rel. Des. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 06/12/2016).

"APELAÇÃO Compromisso de compra e venda Rescisão contratual cumulada com quais teria reintegração de posse Sentença de procedência Recurso do réu "Decisum" de Primeiro Grau que não comporta reforma Adoção integral de seus fundamentos à luz do art. 252 do RITJSP Precedentes do TJSP e STJ Inadimplemento dos compradores incontroverso Pretensão de reconhecimento da validade do "contrato de gaveta" em face da CDHU Inadmissibilidade Ausência de prova da quitação integral das obrigações previstas no contrato originariamente firmado entre a autora e os cedentes Possibilidade de retenção da totalidade das parcelas pagas, em virtude do longo tempo de ocupação do imóvel (16 anos), sem pagamento da devida contraprestação Sentença mantida Recurso desprovido" (Apelação nº 0012520-20.2009.8.26.0020, 24ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Jonize Sacchi de Oliveira, j. 25/06/2020).

"PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CDHU. Sentença de procedência para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, com perda das parcelas pagas pelos réus, determinando a reintegração da autora na posse do imóvel. Insurgência da ré. Inadimplemento incontroverso. Finalidade da CDHU, de promoção de moradia para pessoas de baixa renda não afasta a obrigação dos mutuários de cumprir o contrato. Rescisão cabível. Perdimento integral das parcelas pagas. Forma razoável de compensação em razão dos longos anos de exercício de posse sem contraprestação. Concessão de uso especial para fins de moradia e indenização por benfeitorias. Questões não aventadas em contestação. Indevida inovação recursal. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO" (Apelação Cível nº 1002235-34.2020.8.26.0191, rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 07/06/2024).

Portanto, resta reformada a sentença para o fim de reconhecer-se a perda integral dos valores pagos pela mutuária por todo o período de moradia gratuita.

Nesses termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, para **JULGAR PROCEDENTE** o pedido, invertendo-se os ônus sucumbenciais impostos à apelante, observando-se a justiça gratuita deferida à mutuária Áurea.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator