



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437567

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001923-67.2020.8.26.0673, da Comarca de Flórida Paulista, em que é apelante ANTONIO DE JESUS (ESPÓLIO), são apelados COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU e DAIANE PEREIRA DA SILVA DE DEUS (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FLÁVIA BEATRIZ GONÇALEZ DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação n.º: 1001923-67.2020.8.26.0673

Comarca: Flórida Paulista

Juíza da causa: Camila Alves de André

Apelante: Antônio de Jesus

Apelados: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU e Daiane Pereira da Silva de Deus

Voto n. 2356.

Ementa: COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Celebração de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Programa Habitacional CDHU. Matéria cuja apreciação compete às Câmaras que compõem a Primeira Subseção de Direito Privado deste Tribunal de Justiça, nos termos do artigo 5º, item I.25, da Resolução nº 623/2013. RECURSO NÃO CONHECIDO. Redistribuição determinada.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Antônio de Jesus** em face da r. sentença de fls. 406/412 que, em sede de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse ajuizada por **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU**, julgou **procedente** a demanda para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda de fls. 35/52 e, conseqüentemente, reintegrar a autora na posse do imóvel qualificado na inicial. Ademais, os réus foram condenados ao pagamento dos valores despendidos a título de amortização do financiamento e de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel.

Irresignado, em suas razões recursais (fls. 415/419), sustenta o recorrente que, embora tenha incorrido em inadimplemento contratual e cedido o imóvel a terceiros sem anuência da CDHU, promoveu o despejo dos ocupantes e retomou a posse direta do bem, no qual voltou a residir. Alega que pretende quitar os débitos em atraso, tendo manifestado expressamente seu interesse em recompor a relação contratual, com o que a autora, inclusive, anuiu em petição nos autos. Requer, liminarmente, a suspensão dos efeitos da sentença e do curso do processo, pelo prazo de 120 dias, a fim de viabilizar acordo com a CDHU e restabelecer a avença,

preservando seu direito à moradia.

Recurso processado com contrarrazões (fls. 423/428), nas quais a apelada sustenta que restaram cabalmente demonstradas a inadimplência prolongada do corréu Antônio de Jesus e a cessão irregular do imóvel a terceiros, condutas vedadas expressamente pelo contrato firmado, de natureza personalíssima. Destaca que a ocupação por pessoa diversa do mutuário original, sem prévia anuência da CDHU, viola a finalidade social do programa habitacional, que visa atender famílias de baixa renda mediante critérios rigorosos de seleção e preços subsidiados. Ressalta, ainda, que o contrato proíbe a transferência da posse ou sua locação a terceiros, sendo imprescindível o retorno do bem ao patrimônio da Companhia para que seja destinado a outra família regularmente cadastrada.

Não houve oposição à realização do Julgamento Virtual do recurso, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

Estão presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso interposto.
É o relatório.

De início, constata-se que o presente recurso não comporta conhecimento por esta C. Câmara, porquanto a matéria objeto da demanda não se insere na competência desta Terceira Subseção de Direito Privado, nos termos da Resolução nº 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Com efeito, a competência para o julgamento do presente recurso é da Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do artigo 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 deste Egrégio Tribunal de Justiça, que lhe confere atribuição para apreciar as ações relativas à rescisão contratual cumulada com reintegração de posse decorrente de compromisso de compra e venda.

Nesse contexto, observa-se que a demanda tem como fundamento contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel (fls. 35/52), sendo que a autora formula pedido de rescisão contratual, com o consequente desfazimento da avença, bem como de reintegração na posse do bem objeto do ajuste.

Sobre a competência das C. Câmaras da Primeira Subseção de Direito Privado para julgar ações relativas à compra e venda de imóvel, colaciono precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. COMPETÊNCIA RECURSAL. AÇÃO DE RESCISÃO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE MOVIDA PELA CDHU. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PARCELAS EM ATRASO. Ação relativa à rescisão de contrato de compra e venda de bem imóvel regido pelas regras do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que não se sujeita ao estatuto das licitações e contratos administrativos. Matéria inserida na competência da Primeira Subseção de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras), nos termos do artigo 5º, inciso I, alínea I.25 da Resolução n.º 623/2013 do C. Órgão Especial desta E. Corte Bandeirante. Precedentes. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REMESSA PARA REDISTRIBUIÇÃO A UMA DAS C. CÂMARAS DA PRIMEIRA SUBSEÇÃO DE DIREITO PRIVADO (1ª a 10ª CÂMARAS).” (TJSP; Apelação Cível 1001824-71.2019.8.26.0596; Relator (a): Souza Nery; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Serrana - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/11/2020; Data de Registro: 19/11/2020).

“RECURSO APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPETÊNCIA RECURSAL. A competência para processar e julgar recursos interpostos nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse derivada de compromisso de compra e venda, ação proposta pela CDHU contra os 'compradores' inadimplentes, é de uma das Câmaras de Seção de Direito Privado I deste Eg. Tribunal de Justiça, consoante inteligência do artigo 5º, inciso I.25 da Resolução nº 623/2013. Recurso de apelação não conhecido. Remessa autos do processo determinada.” (TJSP; Apelação Cível 1000433-52.2020.8.26.0077; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2021; Data de Registro: 20/08/2021).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO DO RECURSO**, determinando a sua redistribuição à Primeira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Flávia Beatriz Gonçalez da Silva

RELATORA

Assinatura eletrônica