



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437048

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004571-27.2022.8.26.0066, da Comarca de Barretos, em que é apelante SANDRA APARECIDA SILVA MOREIRA, são apelados COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU e CLOVIS MOREIRA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1004571-27.2022.8.26.0066

Apelante: Sandra Aparecida Silva Moreira

Apelados: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu e Clovis Moreira

Comarca: Barretos

Juiz prolator: Helio Alberto de Oliveira Serra e Navarro

Natureza da Ação: Compra e Venda

Voto nº: 8365

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. USUCAPIÃO. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação contra sentença que declarou resolvido o contrato de compra e venda entre as partes, com reintegração da autora na posse do imóvel. A ré alega prescrição e pleiteia usucapião, uso especial para moradia e indenização por benfeitorias.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a prescrição da ação de resolução contratual e a possibilidade de usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, além da indenização por benfeitorias.

III. Razões de Decidir: 3. Aplicável o prazo prescricional decenal para resolução contratual por inadimplência, não configurada a prescrição. 4. A posse decorrente de compromisso de compra e venda inadimplido é precária, não induzindo usucapião. A concessão de uso especial é inaplicável devido à existência de contrato formal. 5. Não há comprovação de benfeitorias autorizadas, inviabilizando indenização.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A resolução contratual por inadimplência não está prescrita. 2. A posse precária não permite usucapião ou concessão de uso especial. 3. Indenização por benfeitorias requer comprovação.

Legislação Citada: CF, art. 183, §3º; CC, art. 205, art. 102; MP nº 2.220/2001.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs. 304/311, declarada em págs. 339/340, que julgou procedente o pleito para declarar resolvido o contrato de compra e venda havido entre as partes, com a consequente reintegração da autora na posse do imóvel, com retenção de tudo que fora pago pela adquirente e sem direito à indenização por virtuais benfeitorias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A ré Sandra Aparecida pretende a reforma do *decisum*, afirmando, preliminarmente, a ocorrência de prescrição. No mérito aduz ter preenchido todos os requisitos para a declaração da usucapião do imóvel. Subsidiariamente pugna pela concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e ainda pelo pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas (págs. 314/328).

Contrarrazões apresentadas (págs. 346/354).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Sem êxito o recurso.

Ao contrário do sustentado pela ré, tem-se ação de resolução contratual por inadimplência dos compradores, e não pretensão de cobrança de parcelas vencidas, e, por isso, aplicável o prazo prescricional decenal à espécie, a falta de outro específico, nos termos do art. 205 do Código Civil.

Quanto à data inicial do transcurso do prazo para resolução do contrato, este C. TJSP, em inúmeras oportunidades, já determinou que deve ser considerada a data do vencimento da última prestação contratualmente prevista.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. A AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CDHU. Insurgência da corré contra sentença de

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedência. Preliminares rejeitadas. Legitimidade da autora devidamente comprovada. Prescrição. Resolução contratual por conta do inadimplemento da mutuária. **Natureza pessoal que à minguar de prazo prescricional mais curto, é regida pela regra geral de dez anos (art. 205 c.c. 2.028, ambos do CC). Ademais disso, por se tratar de obrigação única, o termo inicial do prazo prescricional também será único, correspondendo à data de vencimento da última parcela do financiamento.** No caso concreto não consta a data da última parcela, apenas a informação, não impugnada, de que a ré se encontra inadimplente em 209 parcelas. Razoável considerar a data da intimação da notificação extrajudicial da mora, 15/03/2019, como termo inicial. Ação ajuizada em 26/06/2019. Prescrição não consumada. Rescisão contratual cabível. O inadimplemento da mutuária autoriza a rescisão do contrato, bem como a reintegração do imóvel ao patrimônio da credora, no estado em que se encontra. Perdimento integral das parcelas pagas como forma razoável de compensação em razão dos anos de exercício de posse sem contraprestação. Usucapião. Posse decorrente de um compromisso de compra e venda não quitado que é considerada precária e, por isso, não induz uma posse que seja digna de proteção judicial. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1011063-29.2019.8.26.0005; Relator (a): Luis Fernando Cirillo; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025) (Grifo próprio).

Dos documentos acostados aos autos, em especial o de págs. 61/63, vê-se que, quando houve a cessão dos direitos sobre o imóvel, em 30 de setembro de 2006, ainda faltavam 311 parcelas mensais para o adimplemento integral da obrigação, que se daria em agosto de 2026. Como a ação foi proposta em 13 de maio de 2022, não há que se falar em prescrição.

A inadimplência foi confessada e vem desde fevereiro de 2009, inclusive com constituição da mora através do envio de notificação extrajudicial em junho de 2020, como se vê em págs. 43/47.

Desse modo, a resolução do contrato é medida que se impõe, nada havendo a se alterar neste aspecto, mesmo porque não se pode

tolerar inadimplemento que perdura há de mais de 15 anos.

Não é caso de acolhimento da exceção de usucapião porque, embora a ré, CDHU, seja empresa de economia mista, os bens de sua propriedade, por serem destinados à construção de moradias de cunho social, equiparam-se aos públicos. Logo, inexistente direito ao reconhecimento da prescrição aquisitiva, por vedação expressa do art. 183, §3º da CF e art. 102, do CC.

Além disso, o bem litigioso foi adquirido por meio de compromisso de compra e venda confessadamente inadimplido.

Em outras palavras, a posse transferida para a requerente sempre foi precária, incompatível, portanto, com o *animus domini*, razão pela qual não há que se falar em usucapião (qualquer das espécies, diga-se).

É também preciso salientar que não há, nos autos, de maneira inequívoca, a demonstração da *interversio possessionis*. Não demonstrada a transmutação do caráter da posse para modalidade *ad usucapionem*, não há que se falar em prescrição aquisitiva.

Os réus tinham plena consciência de que não possuíam a coisa para si, logo inábil a transformação da posse em domínio. Carente um dos requisitos para a usucapião, era mesmo de rejeição da tese defensiva.

A alegação de concessão de uso especial, nos moldes da Medida Provisória nº 2.220/2001, revela-se incabível à hipótese dos autos, pois essa norma tem como finalidade a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente, sem respaldo contratual, sendo inaplicável a imóveis adquiridos por meio de contrato de compra e venda, como no presente caso, no qual a posse decorre de vínculo contratual formalizado



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entre as partes.

Como bem pontuado pelo magistrado na origem, *“a própria existência do contrato de compromisso de compra e venda afasta a aplicação do instituto, que se destina a regularizar ocupações informais de áreas públicas, e não relações contratuais estabelecidas”*.

Pretender estender os efeitos da referida Medida Provisória a situações regidas por contratos válidos e em vigor representaria subversão ao princípio do *pacta sunt servanda*, que impõe o cumprimento dos acordos firmados. Converter obrigações contratuais em mera liberalidade estatal comprometeria, de forma grave, a função social da própria CDHU, cuja atuação se fundamenta em um modelo financeiramente sustentável voltado à promoção do direito à moradia, mediante contraprestação, ainda que módica, não estando contemplado no âmbito da atuação da referida empresa a concessão de moradia gratuita.

Ademais, não há qualquer comprovação de que o imóvel esteja localizado em área urbana consolidada, tenha até 250m² de área, de que tenha sido destinado à moradia do ocupante ou de sua família, ou ainda, tenha havido prévia provocação administrativa, exigências expressas no art. 6º da MP nº 2.220/2001, sendo certo que a ausência desses elementos fáticos e documentais impede a aplicação da norma invocada.

Por fim, refuta-se o pedido de indenização pelas benfeitorias e acessões havidas no imóvel, porque não há prova de que efetivamente foram realizadas.

Ainda que existam, não se tem notícia de que teriam sido autorizadas pela apelada, o que implicaria violação contratual, a ensejar sua retenção, nos termos da cláusula vigésima segunda, como se vê em pág. 53.

Além disso, o longo período de ocupação do imóvel sem a devida contraprestação autoriza a perda das parcelas pagas e de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel:

Nesse sentido é a jurisprudência deste E. TJSP:

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, com perdimento das parcelas pagas e eventuais benfeitorias. Insurgência da requerida. Restituição dos valores pagos e indenização das benfeitorias que se afiguram mesmo indevidas, diante do longo período de ocupação do imóvel sem a contraprestação devida. Condenação ao pagamento de eventuais encargos incidentes sobre o imóvel durante o período de ocupação (tais quais água e energia), por outro lado, que deve ser excluída, uma vez que as relações jurídicas estabelecidas com eventuais prestadores de serviços públicos não envolvem a CDHU. Recurso a que se dá parcial provimento. (TJSP; Apelação Cível 1000922-96.2020.8.26.0495; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Registro - 2ª Vara; Data do Julgamento: 02/02/2024; Data de Registro: 02/02/2024)

Apelação tirada contra sentença de procedência em ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse movida pela CDHU contra mutuário inadimplente. Mora incontroversa. Contrato firmado em setembro de 2003 e inadimplemento das parcelas desde meados do ano de 2013. Rescisão contratual que se impõe. Indenização pela ocupação que tem a natureza jurídica de aluguéis pelo tempo que a adquirente permaneceu na posse do imóvel sem a devida contraprestação. Possibilidade de perda do montante integral adimplido em razão do longo tempo de ocupação, sob pena de se incentivo ao enriquecimento sem causa. Precedentes do STJ. Benfeitorias não apontadas em contestação, tampouco requerida prova pericial para esse fim. Sentença mantida. Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 1001487-11.2020.8.26.0673; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Flórida Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 17/04/2024; Data de Registro: 17/04/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, voto pelo desprovimento do recurso e majoro a verba honorária para 17%, preservada a base de cálculo, nos termos estabelecidos no artigo 85, § 11 º, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade da justiça.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator