



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000447859

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011378-22.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARLENE DIAS, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Órgão Julgador 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº. 1011378-22.2021.8.26.0576

Apelante: Marlene Dias De Souza

Apelada: CDHU

Comarca: 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP

Magistrado: Dr. Sergio Martins Barbatto Júnior

Voto nº. 5.963

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO
CONTRATUAL CUMULADA COM
REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO NÃO
PROVIDO.**

I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse ajuizada pela autora CDHU contra a apelante julgada procedente, resolvendo o contrato e condenando esta à perda de benfeitorias e ao pagamento de taxas e impostos incidentes sobre o imóvel.

II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) se a resolução do contrato pelo inadimplemento é desproporcional e (ii) se a decisão viola o direito constitucional à moradia.

III. Razões de Decidir: 3. A apelante não pode suspender unilateralmente os pagamentos e continuar na posse do imóvel. 4. A manutenção da sentença não viola o direito social à moradia, pois a CDHU não tem obrigação de garantir habitação sem contraprestação.

IV. Dispositivo e Tese: 5. Nega-se provimento ao recurso, majorando-se a verba honorária.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse ajuizada por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em face de Marlene Dias de Souza e Luiz Carlos Pinto de Souza julgada procedente pela r. sentença de fls. 167/169, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a ré Marlene a fls. 187/194, buscando a reforma do julgado. Alega a ré que resta prescrita a pretensão para a cobrança de débitos referentes ao instrumento firmado entre as partes e que a autora se quedou inerte por quase dez anos embora ciente da situação do imóvel. Entende que não pode ser admitida a resolução do contrato pelo inadimplemento, porquanto o débito se restringiu a aproximadamente um quarto do valor total do contrato, tornando a dívida insubstancial diante do montante quitado, revelando-se desproporcional a penalidade frente ao débito não substancial, sob pena de enriquecimento ilícito da autora. Discorre acerca do direito constitucional à moradia.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte ré sob os auspícios da gratuidade processual.

Contrarrazões a fls. 198/205.

É o relatório.

O recurso **não** está em vias de ser provido.

Respeitada a irresignação da apelante, não se pode permitir que suspenda unilateralmente os pagamentos e opte por continuar na posse da unidade negociada, sem nada pagar. Descabe à parte exonerar-se unilateralmente das obrigações contratuais e reter em seu poder bem alheio.

Outrossim, convém anotar que a manutenção da solução empregada pela r. sentença não importa violação ao princípio da vedação ao retrocesso e nem tampouco ao direito social à moradia.

De fato, não merece acolhimento a tese de que a apelada teria obrigação em garantir habitação

digna para a apelante, não se podendo admitir que normas programáticas fundamentem tal pretensão, uma vez que se destinam a objetivos abstratos e futuros e correspondem a recomendação para programas de governo a serem implantados através de política pública completa pelo Estado.

Reitera-se, outrossim, que restou provado ou incontroverso que **os réus deixaram de efetuar o pagamento das parcelas do financiamento,** que já alcançava 104 prestações inadimplidas em fevereiro de 2019 (fl. 46).

Por outro lado, verifica-se que efetuados os pagamentos de apenas 119 parcelas, a última destes ocorrida em fevereiro de 2007 (fls. 53/55), tudo a demonstrar que há mais de 17 anos os réus vêm ocupando indevidamente o imóvel financiado junto à autora, ora apelada.

Importa salientar, ademais, que, conquanto não se ignore o objetivo social da apelada CDHU, não se pode olvidar que existem aqueles que não foram contemplados e esperam por uma oportunidade de obter a sua moradia assim que a pessoa que foi contemplada e não adimpliu com as parcelas do contrato perca seus direitos sobre o bem. A respeito do tema, aliás, confira-se o entendimento desta e. Corte em causas envolvendo a mesma autarquia apelante:

"RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Insurgência do réu em face da sentença de procedência. Rescisão do contrato por culpa do comprador. Manutenção. Alegações irrelevantes do apelante. Inadimplemento manifesto. **Atividade da CDHU que não dispensa o pagamento de contraprestação pelos mutuários, já fixada em valores módicos.** Retenção integral de valores e inexistência de indenização pelas

eventuais benfeitorias. Falta de impugnação específica do recorrente. Entendimento do juízo de origem em conformidade com este Tribunal, em razão do longo período de ocupação sem pagamento das mensalidades. Recurso desprovido (Grifos nossos) (TJSP; Apelação Cível 1025909-81.2019.8.26.0577; **Relator (a): Carlos Alberto de Salles**; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2020; Data de Registro: 27/09/2020)"

E, ainda:

"Compromisso de compra e venda. Inadimplência do promissário comprador. Rescisão. Confirmação. **Ausência de violação ao direito social à moradia, com prevalência da finalidade social da atividade desempenhada pela CDHU.** Alegação de usucapião especial urbana. Ausência de requisito. Sentença mantida. Recurso desprovido (Grifos nossos) (TJSP; Apelação Cível 1000589-07.2019.8.26.0067; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Borborema - Vara Única; Data do Julgamento: 30/11/2020; Data de Registro: 30/11/2020)"

Logo, a rejeição da pretensão recursal manifestada pela apelante é mesmo medida que se impõe.

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 14% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

Por oportuno, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

**2. Ante o exposto, nega-se provimento
ao recurso.**

JANE FRANCO MARTINS
Relatora