



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452275

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000472-53.2013.8.26.0581, da Comarca de São Manuel, em que são apelantes ROSALINA DE LIMA VIEIRA e MARGARETE PEREIRA DE SOUZA (POR CURADOR), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: São Manuel

Apelação n. 0000472-53.2013.8.26.0581

Apelantes: ROSALINA DE LIMA VIEIRA e MARGARETE PEREIRA DE SOUZA

Apelada: CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 12671

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSOS DESPROVIDOS. I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos contra sentença que declarou a rescisão de contrato, reintegrando a autora na posse do imóvel e condenando as rés à devolução do bem em perfeitas condições. A sentença também determinou a devolução de 80% dos valores pagos pela compradora, condenou a parte ré ao pagamento de taxa de ocupação e impôs multa de 10% sobre o saldo devedor contratual. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em: (i) alegação de cerceamento de defesa por não designação de audiência de conciliação e indeferimento de prova pericial; (ii) direito à transferência de titularidade contratual e adequação do financiamento à capacidade financeira da ré; (iii) sucumbência recíproca quanto aos honorários advocatícios. III. Razões de Decidir: 3. O magistrado, como destinatário da prova, avalia a conveniência e necessidade de sua produção, sendo prescindível a audiência de conciliação quando uma das partes manifesta desinteresse. 4. A inadimplência autoriza a rescisão contratual e reintegração de posse, conforme cláusulas contratuais e artigo 475 do Código Civil. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. A ausência de audiência de conciliação não configura cerceamento de defesa quando há desinteresse de uma das partes. 2. A rescisão contratual e reintegração de posse são legítimas diante da inadimplência. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 370, parágrafo único; art. 86; art. 85, caput e § 11; art. 98. Código Civil, art. 475. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 469.557/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 06.05.2010. TJSP, Apelação Cível 1015111-43.2021.8.26.0625, Rel. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 20.02.2024. TJSP, Apelação Cível 0002422-69.2011.8.26.0128, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 03.06.2019. TJSP, Apelação Cível 0059847-33.2010.8.26.0114, Rel. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09.05.2017.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 66/70, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para declarar a rescisão do contrato em razão da

inadimplência, reintegrar a autora na posse do imóvel objeto do contrato e descrito na petição inicial, bem como condenar os réus à devolução do bem em perfeitas condições de uso e conservação, concedendo-lhes, ainda, o prazo de 60 dias para desocupação voluntária, contado da efetiva devolução dos valores mencionados no item “f”. Vencido o prazo sem a desocupação voluntária, a expedição de mandado de reintegração e imissão da autora, na pessoa de seu representante legal, na posse do imóvel, ficará condicionada ao recolhimento das diligências do oficial de justiça. Determinou, também, a devolução, pela autora, de 80% dos valores pagos pela promissária compradora, devidamente atualizados pela Tabela Prática do TJSP e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, contados de cada desembolso. Ademais, condenou a ré ao pagamento de taxa de ocupação pelo período em que exerceu a posse do imóvel, no valor correspondente a 0,5% sobre o montante atualizado do contrato, afastou qualquer pretensão indenizatória relativa a eventuais benfeitorias realizadas no imóvel e impôs às rés o pagamento de multa correspondente a 10% sobre o saldo devedor contratual, nos termos da cláusula vigésima sexta do instrumento.

Segundo a apelante-ré, Rosalina, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que utiliza o imóvel como abrigo de sua família, em atendimento à função social da propriedade e aos objetivos estatais de promoção da moradia digna para famílias urbanas com renda de até cinco salários-mínimos, nos termos das políticas públicas de habitação destinadas à redução do *déficit* habitacional. Sustenta ter formulado pedido para regularização contratual, com manutenção da posse do bem até a quitação integral, pleiteando, para tanto, a designação de audiência de conciliação com vistas à transferência da titularidade e das responsabilidades do contrato, bem como à apresentação de proposta de parcelamento do débito. Aduz que a negativa do juízo *a quo* em apreciar tal requerimento e julgar a demanda sem oportunizar o exercício do contraditório configurou cerceamento de defesa, sobretudo por inexistir qualquer prejuízo à autora.

Alega, ainda, que houve novo cerceamento de defesa diante da inobservância do pedido de produção de prova pericial formulado às fls. 62/63, indispensável à demonstração do direito à retenção e à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, as quais teriam promovido sua valorização.

Destaca que a autora, sociedade de economia mista, possui como finalidade institucional o financiamento habitacional de interesse social, não se tratando de instituição financeira voltada à obtenção de lucro, sendo, por isso, vinculada aos princípios do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), ao qual o Estado de São Paulo aderiu por meio da Lei nº 12.801/08 e do Decreto nº 53.823/08. Defende, portanto, que faz jus à transferência da titularidade contratual, com adequação do financiamento à sua capacidade financeira, o que não comprometeria a finalidade social da autora, tampouco inviabilizaria economicamente o contrato. Enfatiza que a CDHU foi criada precisamente para viabilizar o acesso à casa própria por pessoas de baixa renda, excluídas do sistema financeiro tradicional, razão pela qual a renegociação da dívida deve considerar a realidade econômica do mutuário.

Por fim, reitera o direito à retenção do imóvel até que seja devidamente indenizada pelas benfeitorias realizadas, sob pena de

enriquecimento sem causa por parte da autora, sendo imprescindível, para tanto, a produção de prova, pugnando, outrossim, pelo restabelecimento do contrato com a renegociação do débito e pela permanência no imóvel, bem como pelo reconhecimento do direito à indenização pelas benfeitorias (fls. 76/80).

A corré Margarete, por sua vez, interpôs recurso de apelação às fls. 87/92, limitando sua insurgência à questão dos honorários sucumbenciais. Alega que, tendo sido a demanda julgada parcialmente procedente, impõe-se o reconhecimento da sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Recursos tempestivos, isentos de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita concedidas às requeridas e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 109/117).

Fls. 405/406: Ciente. Intime-se a parte autora, ora apelada, para que regularize sua representação processual. Após, promova a Serventia as devidas anotações.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não comportam provimento.

A priori, a corré Rosalina sustenta que “postulou a possibilidade de regularizar o contrato e possibilitar manter a posse do bem até quitação final, à tanto, requereu a designação de audiência de tentativa de conciliação, cujo objeto seria a transferência da titularidade e as responsabilidades do contrato a recorrente, bem como proposta para parcelamento do débito. Ignorar tal postulação conforme ocorreu pelo juízo sentenciante e julgar o feito sem deferir em favor da recorrente tal possibilidade, afeiçoa-se evidente cerceamento de defesa, uma vez que nenhum prejuízo acarretaria a autora. Também ocorreu o cerceamento de defesa quando ignorou o requerimento lançados as fls. 62/63 dos autos, prova necessária requerida pela recorrente para sustentar o direito à retenção e indenização a que tem direito.” (fl. 78).

Com efeito, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe: “Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”

Assim sendo, o magistrado, como destinatário da prova, avaliará a conveniência e a necessidade de sua produção. Ressalta-se que a prova se destina a formar o convencimento do juiz, cabendo a ele definir quais são úteis ou inúteis para a resolução da lide.

No mais, o STJ estabeleceu que “não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos. Isso decorre da circunstância de ser o

juiz o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.” (STJ. REsp 469.557/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2010, DJe 24/05/2010).

E ainda: “A tutela jurisdicional deve ser prestada de modo a conter todos os elementos que possibilitem a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes de decisão, como limites ao livre convencimento do Juiz, que deve formá-lo com base em qualquer dos meios de prova admitidos em direito material, hipótese em que não há que se falar cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, e que o magistrado tem o poder-dever de julgar antecipadamente a lide, desprezando a realização de audiência para a produção de prova testemunhal, ao constatar que o acervo documental acostado aos autos possui suficiente força para nortear e instruir seu entendimento.” (REsp nº 102303/PE, Relator: Ministro Vicente Leal).

A autora, em réplica de fls. 37/42, “reitera nos termos da peça exordial que não possui interesse na designação de audiência de conciliação” (fl. 41), visto que “há outras famílias que se inscreveram no programa habitacional da Secretaria Estadual, e que aguardam na fila oportunidade de atendimento pela CDHU para serem contempladas pelo programa, a mesma também não atende aos requisitos” (fl. 39).

Com efeito, embora o Código de Processo Civil incentive a solução consensual dos litígios, a designação de audiência de conciliação é prescindível quando uma das partes, como no caso dos autos, manifesta expressamente desinteresse em sua realização.

Relembra-se que a ausência da designação dessa audiência não inviabiliza a possibilidade de acordo, uma vez que as partes permanecem livres para apresentar propostas conciliatórias nos autos a qualquer tempo.

Ademais, verifica-se a existência de elementos suficientes para a análise das questões controvertidas, notadamente no que se refere à rescisão contratual e à reintegração de posse. Assim, tenho que prova documental já acostada revela-se adequada e suficiente para dirimir a controvérsia, sendo desnecessária a produção de outras provas, inclusive a pericial.

Superadas tais questões, passo ao mérito.

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. A autora expõe que, na qualidade de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, promoveu, às suas expensas, a construção de conjunto habitacional no município de São Manuel, destinado à população de baixa renda. Entre as unidades construídas, destaca-se aquela situada na Rua Luis Josepette, nº 310, Quadra 09, Lote 13, a qual foi objeto de promessa de compra e venda em favor de Margarete, mediante contrato celebrado em conformidade com as normas do referido sistema. Sustenta que, em decorrência do referido contrato, a corré Margarete recebeu as chaves do imóvel e passou a exercê-lo para fins de moradia, assumindo, na qualidade de compromissária compradora, a obrigação de adimplir regularmente as

prestações do financiamento, bem como de se abster de ceder o bem a terceiros sem prévia e expressa anuência da autora.

Ocorre, porém, que a corré Margarete teria descumprido tal cláusula contratual ao ceder a posse do imóvel à Rosalina sem a devida autorização, caracterizando violação contratual. Afirmar que procedeu à notificação das requeridas para fins de constituição em mora, tendo decorrido *in albis* o prazo conferido para a purgação da mora, o que, segundo a autora, configurou esbulho possessório. Nessa esteira, pleiteia a procedência da ação para declarar a rescisão do contrato celebrado, com a consequente reintegração da autora na posse do imóvel. Requer, ainda, o reconhecimento do perdimento dos valores pagos a título de amortização do financiamento como forma de indenização pela fruição indevida do bem, ou, o arbitramento de valor mensal correspondente à ocupação do imóvel, com posterior compensação dos valores eventualmente pagos pelas requeridas. Postula, por fim, a compensação de débitos relativos a IPTU, tarifas de água e eventuais despesas condominiais incidentes durante o período de ocupação; a aplicação da multa contratual pactuada; e o perdimento das benfeitorias eventualmente realizadas no imóvel.

A corré Margarete foi citada por edital, tendo-lhe sido nomeado curador especial, que apresentou contestação por negativa geral às fls. 43/45, enquanto a ré Rosalina apresentou defesa às fls. 20/31.

Sobreveio sentença de parcial procedência, razão pela qual ambas as corrés interpuseram recurso de apelação.

A corré Rosalina sustenta que utiliza o imóvel como moradia familiar, invocando a função social da propriedade e as políticas públicas de habitação, e afirma ter requerido a regularização contratual com proposta de quitação parcelada e designação de audiência de conciliação, alegando também o cerceamento pelo indeferimento da prova pericial necessária à comprovação das benfeitorias realizadas. Argumenta, outrossim, ser a CDHU vinculada ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, devendo o contrato ser adaptado à sua realidade financeira.

Já Margarete limita sua insurgência à fixação dos honorários sucumbenciais, defendendo a existência de sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil.

Pois bem.

Deve-se ressaltar que, tal como alega o apelante Rosalina, o direito à moradia é essencial para consecução da dignidade da pessoa humana. Destarte, a Constituição Federal, além de considerar a moradia como um direito fundamental, expressamente previsto em seu art. 6º, aponta também “(...) como política pública e estabelece a competência comum da União, dos Estados e dos Municípios para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (art. 23, IX)” (MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de Direito Constitucional. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 682).

Neste passo, no Estado de São Paulo, a autora constitui-se em um dos principais instrumentos utilizados pelo Poder Executivo

Estadual para exercer as atribuições a ele conferidas no art. 23, inciso IX, da Constituição Federal. Sendo assim, cumpre ressaltar que a autora é parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo e tem como objetivo precípuo justamente a promoção de programas de habitação direcionados à população mais carente, concedendo, por meio deles, efetividade ao direito constitucional à moradia.

Ademais, o artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos assim enuncia:

“Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle”. Preconiza o art. 23, inciso IX, da CF/88 que “é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

Entretanto, não está escrito que o Estado fornecerá moradias gratuitas, embora essa não seja uma impossibilidade. No atual sistema legislativo não há direitos absolutos. Mesmo em termos de garantias constitucionais, os direitos previstos devem ser confrontados com os demais interesses que perpassam a sociedade.

Aliás, é incontroversa a inadimplência das corrês desde 2003 - fato que sequer foi negado - assim como a transferência do imóvel a terceiro, sem a anuência da autora.

Nessa esteira, conforme disposição contratual expressa, notadamente a cláusula sexta, alíneas "a" e "g" (fl. 46), o inadimplemento autoriza a rescisão do contrato.

E, por mais que se reconheça que a parte possa enfrentar situação de vulnerabilidade social, a obrigação pecuniária é a contrapartida pelo direito de moradia em unidade habitacional subsidiada pelo Estado e requisito mínimo para que possa desfrutar desse direito. Decerto, conforme exposto, a Constituição Federal garantiu o direito à moradia, que é direito social fundamental (artigo 6º) e pelo qual se concretiza a dignidade da pessoa humana. Aliás, para este fim é que se implementa a política de acesso à moradia digna a preço subsidiado, por meio de pessoas jurídicas que integram o Sistema Financeiro da Habitação.

Mas devemos nos ater que o direito à moradia não significa receber gratuitamente um imóvel, de modo que autorizar a permanência de inadimplentes no programa governamental, conduziria ao fracasso do próprio programa, já que conta com recursos públicos para sua manutenção e desenvolvimento.

Ocorrendo o inadimplemento do contrato por parte das apelantes, é legítimo o direito da apelada de buscar a rescisão contratual e a reintegração de posse do bem, nos termos do artigo 475 do Código Civil, verbis:

“A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”

Dessa forma, a rescisão contratual e a reintegração de posse são inevitáveis na espécie, com a perda da indenização de eventuais benfeitorias.

Ressalvo, inclusive, que esta C. Câmara tem orientação no sentido de que o prolongado período de inadimplemento, aliado à utilização do imóvel por extenso lapso temporal, autoriza a perda integral dos valores pagos, a título de compensação pela fruição do bem. Todavia, em observância ao princípio da vedação à *reformatio in pejus* - considerando que o juízo *a quo* determinou a restituição de 80% dos valores pagos pela compromissária compradora - e diante da ausência de irresignação recursal por parte da autora, CDHU, mantenho a referida determinação.

Nesse sentido:

“CONTRATO – Rescisão e reintegração de posse – CDHU que firmou com os dois dos réus contrato que tinha como objeto unidade de conjunto habitacional – Em razão da inadimplência de 83 (oitenta e três) parcelas, bem como da transferência de posse do imóvel sem anuência, foi ajuizada a presente demanda – Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva veiculada pelos réus, tendo em vista que o contrato que busca rescindir foi com eles celebrado – Ausência de prova de que a alegada cessão tivesse sido regularmente realizada, com anuência da CDHU – Recurso dos atuais ocupantes, que postularam reconhecimento de usucapião – Desprovemento – Ainda que a autora, sociedade de economia mista, seja regida pelas normas de direito privado, a unidade habitacional em questão é considerada bem público com destinação especial, sendo, pois, insuscetível de usucapião – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1015111-43.2021.8.26.0625; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2024; Data de Registro: 20/02/2024 - grifei);

“Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel. Rescisão. CDHU. Inadimplemento das prestações a cargo do adquirente. Rescisão do contrato bem decretada, com reintegração de posse e perda dos valores pagos, sem indenização de benfeitorias. Longo período de inadimplemento e prolongada posse do bem, conjugados com pagamento de valor reduzido de prestação em razão do caráter social do empreendimento que autorizam perda dos valores pagos como compensação pela fruição do bem. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 0002422-69.2011.8.26.0128; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cardoso - Vara Única; Data do Julgamento: 03/06/2019; Data de Registro: 03/06/2019 - grifei);

“RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE - Promitentes compradores inadimplentes, que, devidamente notificados, não purgaram sua mora - Inadimplemento de parcelas do preço incontroverso, a permitir a resolução do contrato, não obstante o direito à moradia a todos assegurado pela Constituição Federal - Perda da totalidade dos valores pagos fixada pela sentença não

comporta alteração, ante o longo período de ocupação indevida do imóvel pelos apelantes_- Sentença mantida - Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 0059847-33.2010.8.26.0114; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2017; Data de Registro: 11/05/2017 - grifei).

Quanto à irresignação por parte da corré Margarete, ressalto que a condenação em honorários sucumbenciais decorre de fato objetivo da derrota processual, conforme inteligência do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil. Diante do acolhimento significativo da pretensão autoral, é admissível que seja imposta à parte ré a condenação ao pagamento de verba honorária em favor da parte vencedora.

LIEBMAN trata assim da questão:

“A ratio do princípio da sucumbência está na causação, sem justo motivo ainda que de boa-fé de um processo. Normalmente, o fato da sucumbência demonstra resistência injustificada à pretensão da parte contrária: aquele a quem o juiz acabou por não dar razão pode, de ordinário, ser considerado o responsável pela instauração do processo, e, assim, a posteriori, ser condenado nas despesas” (Liebman, Manuale. v. 1, p. 166-167).

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais às corrés no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que as corrés estão dispensadas do pagamento, por serem beneficiárias da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** aos recursos.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora