

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.575.792 - SP (2019/0261229-9)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : LUCIMARIA SANTANA SANTOS  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
**AGRAVADO** : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E  
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU  
**ADVOGADOS** : NEI CALDERON - SP114904  
ALESSANDRO DE JESUS GOMES - SP406631  
**INTERES.** : VANILDA MARIA CELESTINO DOS SANTOS  
**INTERES.** : JOSE DERALDO FILHO  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por LUCIMARIA SANTANA SANTOS contra decisão que negou seguimento a recurso especial, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pela Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 507):

Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse - Inadimplemento - Não pagamento das prestações - Resolução - Ocupação do imóvel por longo período, sem a devida contraprestação - Perdas das parcelas pagas e das benfeitorias - Admissibilidade, nessa específica situação, sem violação ao Código de Defesa do Consumidor, por não ser desproporcional - O direito social da moradia não elide a obrigação da contraprestação, no caso, consistente no pagamento das parcelas do financiamento - O retardamento da recorrida em tomar providências para resolver o contrato e reaver o bem, considerando-se a natureza social do empreendimento, de forma a prover habitação à população de baixa renda, não pode ser entendida como violação a boa-fé objetiva, aos deveres de probidade, cooperação e lealdade e ao "dever de mitigar o próprio prejuízo" (*duty to mitigate the loss*), mas sim em possibilitar ao devedor mais tempo para sanar a dívida e preservar sua moradia, ainda mais, que no caso, a autora foi a maior prejudicada, inexistindo violação ao princípio da dignidade da pessoa humana - Recurso desprovido.

Nas razões do especial, a ora agravante alega afronta aos arts. 37, 39 e 46 da Lei n. 6.766/79; e 53 do Código de Defesa do Consumidor, afirmando que a "recorrida não juntou a documentação comprobatória da regularidade do empreendimento, o que seria, inclusive, imprescindível para o ajuizamento da ação" (fl. 521); e que "a rescisão contratual pleiteada e a consequente reintegração são fundadas em cláusula nula." (fl. 524). Afirma ser inadmissível "a perda total das quantias pagas" (fl. 525); e que "deve a CDHU assumir o ônus de sua demora, não sendo possível que se valha da própria desídia para afastar uma obrigação legal" (fl. 526), pretendendo lhe "sejam restituídos os valores pagos" (fl. 529).

Ultrapassado o juízo de admissibilidade, passo a decidir.

Inicialmente verifica-se que as matérias constantes dos arts. 37, 39 e 46 da Lei n. 6.766/79 não foram objeto de debate pela Corte de origem, que entendeu devidamente fundamentado seu acórdão, sem necessidade de se pronunciar sobre ponto que não julgou necessário ao deslinde da questão. Assim, ressentindo-se o especial do requisito de prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, bem como não esclarecidos, objetiva e especificamente, os motivos de reforma do julgado proferido pela Corte de origem, inviabilizada a apreciação do recurso por esta Corte, por se tratar de óbice intransponível contido no enunciado 282 e 284 da Súmula do STF.

Quanto ao mais, a sentença determina a compensação de valores com o "perdimento das prestações como indenização pelo tempo de utilização do imóvel, para que a parte requerida não seja premiada com habitação sem qualquer contraprestação, situação possibilitada caso tivesse o direito de reaver o quanto pago" (fl. 452).

O Tribunal de origem, confirmando a compensação determinada pela sentença pela fruição do imóvel, concluiu que, diante da inadimplência prolongada da parte ora recorrente, a recorrida teria direito à retenção total dos valores pagos, assim se pronunciando (fls. 509):

(...) ainda que se apliquem as disposições do Código de Defesa do Consumidor ao Contrato de Promessa de Venda e Compra de imóvel, mesmo que firmado por sociedade de economia mista com fins sociais (art. Y da Lei n. 8.078/90), a perda das parcelas pagas e das benfeitorias realizadas, conforme pleiteado pela autora na exordial não

se apresenta desproporcional, considerando-se o número (78 parcelas até 25/04/2008) e o valor das prestações pagas e o período de inadimplemento, em que o bem ficou à disposição dos requeridos, bem como que, tal compensação obsta que a vendedora, posteriormente, pleiteie qualquer outra compensação pela ocupação da coisa, isso sem qualquer violação aos arts 413 e 884 do Código Civil, nem tampouco ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

(...)

O retardamento da recorrida em tomar providências para resolver o contrato e reaver o bem, considerando-se a natureza social do empreendimento, de forma a prover habitação a população de baixa renda, não pode ser entendida como violação a boa-fé objetiva, aos deveres de probidade, cooperação e lealdade e ao "dever de mitigar o próprio prejuízo" (duty to mitigate the loss), mas sim em possibilitar ao devedor mais tempo para sanar a dívida e preservar sua moradia, ainda mais, que no caso, a autora foi a maior prejudicada, inexistindo violação ao princípio da dignidade da pessoa humana.

Como se vê, as instâncias ordinárias decidiram que, por se tratar de programa habitacional, as parcelas pagas pela compradora serviriam, no caso, para indenização pelo tempo em que usufruiu do bem para moradia.

A adoção de entendimento diverso por esta Corte demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Anoto, por fim, que referidos óbices também se aplicam ao dissídio jurisprudencial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília/DF, 28 de novembro de 2019.

Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora