



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2021.0000352028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000235-72.2020.8.26.0252, da Comarca de Ipauçu, em que são apelantes BRAZ LOPES DA SILVA e MIRIAM ELENA ANTONIO RUBIM, é apelada COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 GILBERTO DOS SANTOS (Presidente), WALTER FONSECA E GIL COELHO.

São Paulo, 10 de maio de 2021.

GILBERTO DOS SANTOS
relator
Assinatura Eletrônica



Voto nº 47.025

Apelação Cível n.º 1000235-72.2020.8.26.0252

Comarca: Ipauçu - Vara Única

Apelantes: Braz Lopes da Silva e Miriam Elena Antonio Rubim

Apelado: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Juiz(a) de 1ª Inst.: Raisa Alcântara Cruvinel Schneider

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. 1. Existência no imóvel de vários animais (cães). Fato que não atribui aos animais a capacidade de ser parte em juízo, pois não são pessoas que se encontrem no exercício de seus direitos (CPC, art. 70). 2. Inocorrência de necessidade de intervenção do Ministério Público por não estarem vislumbradas as hipóteses legais do artigo 178 do CPC c.c 32 da Lei nº 9.608/1998. 3. Rescisão do contrato e reintegração de posse que se impõe, diante do rematado e longo (8 anos) inadimplemento por parte dos compromitentes compradores. Existência no próprio contrato de cláusula com previsão de rescisão contratual e retomada da posse em caso de inadimplemento. Validade. 4. Irrelevância da alegação do direito social à moradia, pois este se submete à contrapartida da parte mutuária. Direito que, ademais, tem significado e conteúdo de apenas assegurar ao cidadão ocupar um lugar como residência; ocupar uma casa, apartamento etc., para nele habitar, mas não necessariamente de ter direito à casa própria. 5. Perda total dos valores que, no caso, não se traduz em abusividade ou enriquecimento sem causa. Contrato peculiar com subsídios de amortização garantidos por programa habitacional. Contratante que, em última análise, não chegou a pagar nem os “juros” do contrato durante o tempo em que residiu no imóvel da CDHU, portanto estando, em rigor, até mesmo a dever. Ação procedente. Recurso não provido, com majoração dos honorários.

Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com pedido de reintegração de posse, julgada procedente em parte pela r. sentença de fls. 245/249, de relatório adotado, que determinou a reintegração de posse da autora na posse do imóvel em disputa, com eventuais benfeitorias e sem direito a indenização dos réus nos termos contratuais, no prazo de 60 dias contados do trânsito em julgado, ficando a prestações pagas retidas pela retomante a título de indenização pela ocupação indevida no período da inadimplência. Custas, despesas processuais e honorários de advogado fixados em



10% foram impostos aos vencidos, observada a gratuidade de justiça.

Recorrem os corrêus (fls. 254/263) aduzindo, em resumo, que: os animais não humanos têm capacidade de ser parte nos autos, devidamente assistidos pelos representantes processuais; os autos careceram da intervenção do Ministério Público em razão dos 30 animais residentes que irão perder a moradia; houve cerceamento de defesa com o julgamento antecipado dos autos; os corrêus estão sendo despojados de seu direito constitucional de moradia. Pugnam, pois, pelo provimento do recurso com o total amparo de suas pretensões.

Recurso processado e respondido pela autora (fls. 267/273), que se bateu pela manutenção da r. sentença, pois o inadimplemento dos corrêus levou à rescisão do compromisso de compra e venda, decorrendo daí a reintegração da posse do imóvel. Ressaltou que existem outras famílias a espera da atribuição de moradia, que poderão ser atendidas mediante a retomada dos imóveis em que se deu a inadimplência pelo beneficiário. Aludiu a existência de canais de atendimento para facilitar a comunicação com o mutuário e que muito embora o contrato preveja a rescisão mediante o inadimplemento de 3 parcelas, estamos falando nestes autos em nada menos que 51 parcelas sem pagar. Ou seja, os réus estão morando há quase 5 anos sem nada pagar.

É o relatório.

1. Em primeiro lugar, é profundamente lamentável a linha adotada pela defesa, porquanto destoa do que se impõe, e se espera, no nobre exercício da Advocacia.

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu em seu art. 133 que: *O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei.*

O desempenho dessa elevada função exige seriedade e respeito, sem



espaço para invenções ou gracinhas, tais como a que aqui se vê na petição de fls. 132/139, que serve para suposta “contestação” por parte de “**animais caninos**” (Tereza, Mel, Rabicó, Ciscão, Candinho I, Candinho II, Candinho III, Tolão, Fofinho...) ou nas próprias razões de apelação, onde incrivelmente se procura defender a “**capacidade processual de animais não humanos**” (fls. 258).

Ainda que, como diz a filósofa HANNAH ARENDT: “O que quer que toque a vida humana ou entre em duradoura relação com ela, assume imediatamente o caráter de condição da existência humana”, é preciso entender – como também diz ela – para evitar erros de interpretação, que “a condição humana não é o mesmo que a natureza humana” (*A Condição Humana*. 10ª ed. Trad. p/ Roberto Raposo. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 17).

O profissional do Direito, qualquer seja ele, tem o dever de observar e cumprir estritamente o ordenamento jurídico, pois como diz NORBERTO BOBBIO: “(...) uma definição satisfatória do Direito só é possível se nos colocarmos do ponto de vista do ordenamento jurídico” (*Teoria do Ordenamento Jurídico*. 10ª ed. Trad. P/ Maria Celeste C. J. Santos. Brasília: Ed. UnB, 1997, p. 22).

O ordenamento jurídico brasileiro notoriamente ainda não contempla animais como sujeitos de direito, portanto sendo inconcebível a tentativa de inseri-los como “parte” em processo judicial.

O direito brasileiro, em especial o Direito Privado, por enquanto contempla apenas a “**pessoa**”. O Código Civil já fixa em seu art. 1º que: *Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil*.

E assim porque a sociedade é constituída de **pessoas**. Portanto, como ensina SILVIO VENOSA: “Os animais e as coisas podem ser *objeto* de Direito, mas nunca serão *sujeitos* de Direito, atributo exclusivo da *pessoa*” (*Código Civil Interpretado*. São



Paulo: Atlas, 2010, p. 1).

ROSA MARIA DE ANDRADE NERY ainda esclarece que:

“Identificar o significado do termo *pessoa* e definir-lhe o conceito é tarefa vital para a Ciência do Direito, porque o sistema jurídico convive com a concepção de que os direitos são da “pessoa” e é da apreensão dessa ideia (pessoa) que deflui a de outro vocábulo, *sujeito*, que é elemento fundamental na estrutura de compreensão da Teoria Geral do Direito Privado e, por conseguinte, de uma série de outros importantes termos conceituais do sistema jurídico (v.g. direitos subjetivos, direitos fundamentais, direitos inatos, direitos do homem, direitos da pessoa, direitos personalíssimos, direito de personalidade, capacidade, personalidade etc.)”

(*Introdução à Ciência do Direito Privado*. São Paulo; RT, 2002, p. 127)

No campo do Processo Civil, o respectivo Código é muito claro sobre a capacidade processual dispondo:

“Art. 70. Toda pessoa que se encontre no exercício de seus direitos tem capacidade de estar em juízo.” (grifei)

Logo, como explica FREDIE DIDIER JR., só pode estar em juízo “aqueles que podem ser sujeitos de uma relação jurídica material”:

“(…) como as pessoas naturais e as jurídicas - como também o nascituro, o condomínio, o *nondum conceptus*, a sociedade de fato, sociedade não-personificada e sociedade irregular – as três figuras estão reunidas sob a rubrica sociedade em comum, art. 986 do CC-2002) - os entres formais (como o espólio, massa falida, herança jacente etc.), as comunidades indígenas ou grupos tribais e os órgãos públicos despersonalizados (Ministério Público, PROCON, Tribunal de Contas etc.). Não a têm o morto e os animais, p. ex. Trata-se de noção absoluta: não se cogita de alguém que tenha meia capacidade de ser parte; ou se tem ou não tem personalidade judiciária.”

(*Curso de Direito Processual Civil*. Vol. 1. 6ª ed. Salvador, Ed. Podivm, 2006, p. 205).

A tentativa de justificar a suposta “capacidade processual dos animais” mediante invocação do Decreto nº 24.645, de 10.07.1934, não prospera.



Primeiro porque dito diploma legal consta **revogado** pelo Decreto 11, de 18.1.1991 e depois porque, em nenhum momento, aquele Decreto nº 24.645 atribuiu efetiva capacidade processual para os animais, mas simplesmente dispôs que os animais seriam “assistidos” em juízo (o que é muito diferente) pelos representantes do Ministério Público, seus substitutos legais e pelos membros das sociedades protetoras de animais.

No caso, porém, com todo respeito, não há evidências da necessidade de intervenção do Ministério Público, uma vez que também não deflagradas as hipóteses legais elencadas no artigo 178 do Código de Processo Civil, nem na lei extravagante ou mesmo na Constituição Federal.

Por fim, no caso presente, nem mesmo com a melhor das boas vontades é possível ver discussão de “direitos dos animais”, visto que a ***ação é de rescisão de contrato c.c. reintegração posse de imóvel***, o que nem de longe se confunde com o direito de proteção aos animais. Os animais, aliás, nada compraram nem têm nenhuma posse a ser protegida.

Posto isso, passa-se propriamente ao exame do caso.

2. Não há que se falar em nulidade da sentença por cerceamento de defesa.

Nenhuma prova pertinente e relevante foi dispensada. Os elementos dos autos eram suficientes para esclarecimento das questões postas, portanto autorizando a antecipação do julgamento, com dispensa de outras provas (art. 355, CPC).

Neste sentido, aliás, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

“Não há cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide que, de



forma fundamentada, resolve a causa sem a produção da prova requerida pela parte em virtude da suficiência dos documentos dos autos.”

(STJ - TERCEIRA TURMA - AgInt no AREsp 1250430 / SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, J. 12/04/2021, DJe 16/04/2021)

3. No mérito, o Direito foi bem aplicado ao caso dos autos e a r. sentença merece prevalecer.

A autora (CDHU) ingressou com a ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, alegando que o mutuário Braz Lopes da Silva deixou de pagar inúmeras prestações relativas ao contrato de promessa de compra e venda de unidade habitacional, além de ter cedido o imóvel a terceiros, sem a sua anuência. A ação foi proposta em face do mutuário e de Mirian Rusi Couto, pessoa que recebeu a notificação extrajudicial como ocupante do imóvel e se identificou como esposa do mutuário.

Pela notificação de 22.02.2019 (fls. 57/58), os réus foram cientificados de que seu estado de inadimplência há mais de 96 meses (ou 8 anos), já não permitiria a manutenção do contrato, donde a configuração da rescisão e necessária entrega da posse do bem à companhia habitacional para que possa renegociá-lo a novos eventuais moradores.

O próprio réu reconhece que, a despeito de celebrado o contrato em 1992, deixou de efetuar o pagamento desde 2008 (fls. 110), sendo que tampouco a corré Miriam Elena (fls. 124/129) ou os amigos caninos (fls. 132/139) pagaram as prestações.

Logo, legítimo o exercício da ação contra o mutuário/possuidores.

Nesse sentido há diversos precedentes nesta Corte, servindo de exemplos os seguintes:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Rescisão e Reintegração de Posse – Legitimidade passiva da ocupante do imóvel uma vez deduzido pedido possessório – Por aplicação dos princípios da economia processual e da instrumentalidade das formas, é admissível a inclusão da possuidora no polo passivo da ação, como litisconsorte facultativo, na forma do art. 46 do CPC,



diante da possibilidade de efeitos indiretos ou reflexos da sentença sobre sua esfera jurídica – Recurso desprovido.

(Apelação Cível 0002810-75.2011.8.26.0417; Relator: Alcides Leopoldo; 1ª Câmara de Direito Privado; J.: 29/09/2015)

Agravo de instrumento – resolução de compromisso de compra e venda de imóvel c.c reintegração na posse – pretendida citação dos atuais ocupantes, para integração do polo passivo da lide – admissibilidade – hipótese de litisconsórcio passivo facultativo – precedentes desta e. Corte – decisão reformada - agravo provido.

(Agravo de Instrumento 2149781-09.2016.8.26.0000; Relator: A.C.Mathias Coltro; 5ª Câmara de Direito Privado; J.: 21/09/2016)

RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Descumprimento de cláusula constante do Termo de Permissão Onerosa de Uso de Imóvel – Pretensão à inclusão de terceiro ocupante do imóvel no polo passivo da ação – Possibilidade – Aplicação do art. 46, IV do Código de Processo Civil – Licitude da retenção, pela autora, de 20% dos valores pagos pela corré, bem como da condenação ao pagamento de aluguel pelo tempo de moradia sem a devida contraprestação – Art. 53 do CDC que veda apenas a estipulação que implique perda total das parcelas pagas – Condenação à sucumbência que deverá atender ao disposto pelo Lei nº 1050/60 – Recursos providos em parte.

(Apelação Cível 0060348-16.2008.8.26.0224; Relator: Luís Francisco Aguilar Cortez; 4ª Câmara Extraordinária de Direito Público; J.: 10/08/2015)

Depois, pela análise da tabela, verifica-se que desde a parcela nº 190, vencida em 29.02.2008 até a nº 299, vencida em 30.03.2017, o corréu Braz Lopes nada pagou à CDHU.

Sendo assim, incidiu o disposto no parágrafo 3º da cláusula 25, do contrato entre as partes: “Operar-se-á a rescisão do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com a consequente reversão da posse do imóvel à Promitente Vendedora, e demais cominações aplicáveis à espécie, nos casos previstos em Lei e ainda: (...) 3º Se o(s) Promitente(s) Comprador(es) falar(em) ao pagamento de 03 (três) prestações mensais consecutivas” (fls. 36).

Em tais condições, pelo próprio valor das parcelas arroladas a fls. 59/61,



que flutuaram entre R\$ 144,48 e R\$ 206,25, difícil crer que mesmo as parcelas pagas até 2008 tivessem servido ao propósito de amortização, já que, como é cediço, os planos da CDHU são até mesmo subsidiados pelo órgão diante das prestações que não podem subir mais que o critério de equivalência salarial. Afora isso, contando que os corréus residiram sem pagar por 8 anos, forçoso crer que não só não detêm direito de retenção, como possivelmente continuam com débito em aberto, conquanto não exigido aqui pela autora.

Enfim, nenhuma afronta há ao art. 6º da Constituição Federal no que tange aos direitos sociais do cidadão.

Se é certo que tal artigo enumera dentre os direitos sociais o da “*moradia*”, é certo também que o faz ressaltando a “forma desta Constituição”. Isso quer dizer que se há um pretense direito à moradia, da mesma sorte, há um direito à propriedade do capital emprestado pela ré (no caso não respeitado), daí não podendo o contrato gerar os efeitos jurídicos almejados pelo promitente comprador, *data venia*. Referido dispositivo constitucional deve, pois, ser entendido com o devido tempero; a Constituição não garante a ninguém o direito de transferir-se na propriedade de outrem sem que para tanto o pretendente à moradia ofereça uma contrapartida, na forma da lei.

A propósito, conforme leciona JOSÉ AFONSO DA SILVA, o significado e o conteúdo do *direito à moradia* circunscrevem-se a “ocupar um lugar como residência; ocupar uma casa, apartamento etc., para nele habitar”, donde como diz o eminente Jurista: “O direito à moradia não é necessariamente direito à casa própria” (*Comentário Contextual à Constituição*. São Paulo: Malheiros, 2005, p. 186).

De tal sorte, não têm os réus, nem os “animais caninos” direito a permanecer de graça no que não lhes pertence.

Esta Corte, aliás, tem resolvido casos parelhos da mesma forma,



conforme se confere dos julgados seguintes:

“Apelação. Contrato imobiliário. CDHU. Resolução. Inadimplemento das prestações a cargo do adquirente e cessão desautorizada do imóvel à corré. Fatos incontroversos. 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. Rejeição da invocação das normas da Lei 6.766/79 a respeito da regularidade do loteamento como motivo para justificar o prolongado inadimplemento. Usucapião e concessão de uso especial para fins de moradia que não se aplicam ao caso. Recurso improvido”.

(TJSP; Apelação Cível 0210782-58.2009.8.26.0005; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2020; Data de Registro: 27/03/2020)

“EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL – ACORDO CELEBRADO EM MUTIRÃO DE CONCILIAÇÃO QUE FOI DESCUMPRIDO – IMPUGNAÇÃO REJEITADA – AGRAVO DE INSTRUMENTO - Irresignação da mutuária com relação à decisão que rejeitou a sua impugnação – Alegações de indeferimento da petição inicial; prescrição; excesso de execução; exceção de contrato não cumprido; nulidade das cláusulas contratuais abusivas do acordo; impossibilidade de perda das parcelas pagas; descumprimento do dever de mitigar a perda; direito à indenização ou retenção por benfeitorias – Não acolhimento – Decisão mantida. Recurso não provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2251340-04.2019.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2020; Data de Registro: 16/03/2020)

“Apelação. Ação ordinária. Contrato de financiamento com a CDHU. Inadimplemento das prestações. Sentença que julgou os pedidos procedentes para declarar a rescisão contratual e a reintegração de posse em favor da CDHU. Inconformismo dos réus. Não procedência. Não é devida a devolução dos valores pagos. Mesmo com a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica em tela, o valor devido pelos réus à autora, a título de indenização pelo período em que moraram no imóvel sem quitar as parcelas do financiamento, é muito superior àquele que esta última deveria devolver aos réus. Com a compensação dos valores, os réus não fazem jus à devolução de nenhuma quantia, tampouco à retenção do imóvel. Rescisão contratual devida, diante do inadimplemento dos réus por longo período de tempo. Réus que, mesmo notificados acerca do débito, deixaram de buscar a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Privado

11

fls. 287

renegociação do financiamento, continuando a morar no imóvel de maneira irregular. Ainda que as unidades habitacionais negociadas pela CDHU sejam voltadas às famílias de baixa renda, o programa não lhes confere o usufruto gracioso do imóvel. Recurso não provido”.

(TJSP; Apelação Cível 0034277-13.2012.8.26.0005; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020; Data de Registro: 04/02/2020)

4. Por último, o exercício regular do direito por parte da autora de buscar a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel alienado aos réus, cujo preço eles não pagaram, não implica nenhuma prática de abuso ou maus-tratos contra os infelizes animais ora entregues aos requeridos e mantidos por eles em péssimas condições, como se pode ver pelas fotografias juntadas a fls. 142/182.

A manutenção de 40 cães (cf. elencado a fls. 132), ou mais, em ambiente precário como evidenciam as fotografias é que pode configurar, sim, o desamor pelos infelizes animais!

De resto, não cabe ao MM Juiz da causa, ou ainda à CDHU, abrigar os animais que se verão desalojados (fls. 260). A obrigação é estrita de seus próprios donos, que por ação ou omissão os colocaram em tal situação de vulnerabilidade. Afinal, como bem disse SAINT-EXUPÉRY (*O Pequeno Príncipe*), cada um se torna eternamente responsável por aquilo que cativa.

5. Ante o exposto e pelo mais que dos autos consta nego provimento ao recurso, com majoração da verba honorária para 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa (R\$ 20.442,92 - CPC, art. 85, § 11 - fls. 13), observada a gratuidade da justiça concedida aos vencidos.

GILBERTO DOS SANTOS
Desembargador Relator