

## Descumprimento de termos garante reintegração de imóvel

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que o termo de ocupação de um imóvel não configura compromisso de compra e venda e pode ser rescindido expressamente. O relator do processo, ministro Castro Filho, considerou que, por não se tratar de um compromisso de compra e venda, é válida a rescisão do contrato por descumprimento dos termos.

A decisão ocorreu durante julgamento de pedido da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo para rever a sentença de primeiro grau. A Companhia queria reintegração de posse de imóvel localizado no Conjunto Habitacional, Santa Etelvina, em São Paulo.

A empresa assinou com os moradores termo de ocupação com opção de compra. Foi concedida a posse precária da unidade pelo prazo de três meses, com opção de compra. A aquisição se daria apenas com o cumprimento de todas as obrigações contidas no termo.

Com isso, o morador estaria habilitado a assinar o contrato de compromisso de compra e venda, regido pelas normas do Sistema Financeiro da Habitação.

Os moradores da rua 31, nº 75, apartamento 43-A, Maria Aparecida Mangeli, Geraldo Mangeli e Adriana Érica Mangeli, não teriam cumprido as cláusulas do termo ao deixarem de pagar as mensalidades por mais de um ano. O apartamento foi abandonado e ocupado por um terceiro.

A Cohab-SP foi à Justiça com ação de reintegração de posse com pedido de liminar. O juiz de primeira instância entendeu que o termo de ocupação é juridicamente um pré-contrato, o que tornou inviável a concessão da reintegração de posse sem a rescisão do acordo.

A empresa recorreu, alegando que por se tratar de um termo não era necessária a rescisão pelas vias judiciais. A 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo confirmou a decisão, considerando que o contrato não poderia ser rescindido unilateralmente sem intervenção judicial.

A Cohab-SP recorreu ao STJ para reformar a sentença e conseguiu garantir a análise de seu pedido na primeira instância.

Processo: 184.399

Revista **Consultor Jurídico**, 27 de junho de 2002-06-27

**Date Created**

27/06/2002