



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

1

Folha de informação nº 89

do TID nº 14061723

em 24/09/2015 C.
CLAUDIA TORRINHA A. DE SOU
AGPP - RF 647.074.2
PGM-AJC

INTERESSADO: **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB**

ASSUNTO: Possibilidade de resolução unilateral pela COHAB de contrato habitacional e de renegociação de unidade habitacional com munícipe que participara de contrato de mútuo resolvido por inadimplemento

Informação nº 1168/2015-PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA JURÍDICO-CONSULTIVA
Senhor Procurador Assessor Chefe

Trata-se, em resumo, de consulta formulada pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB "a respeito da possibilidade de resolução unilateral de instrumentos contratuais envolvendo unidades habitacionais da Companhia e da comercialização com pessoas que tiveram seus contratos resolvidos mediante decisões judiciais irrecorríveis".

Destaque-se, de início, que no âmbito da companhia não há dúvida jurídica a respeito do tema.

Conforme parecer de fls. 3/12, acolhido pelo de fls. 81/87, fixaram-se, em síntese, sem controvérsia, as seguintes conclusões: (a) "desde que exista a cláusula resolutiva expressa, entendo que a Companhia possa providenciar notificação via cartório de títulos e documentos para a purgação da mora (ou ainda no caso das outras hipóteses previstas contratualmente), e em caso do não adimplemento, resolver unilateralmente o contrato" (fls. 85) e (b) "entendo que nada obsta a repactuação mesmo tendo havido trânsito em julgado da sentença ou acórdão resolutivo do contrato, com fulcro no artigo 794 do Código de Processo Civil" (fls. 85).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

2

do TID nº 14061723

Folha de informação nº 90

em 24/09/15 C

CLAUDIA IOANNOUA DE SOU.
AGPP - RF 647 074.2
PGM-AJC

A divergência, conforme revelado às fls. 81, decorreria da prática imemorial da COHAB de postular em juízo a resolução do contrato e da intransigência da área comercial em negociar com ex-mutuário cujo vínculo com a companhia fora extinto por inadimplência¹.

Dada a inexistência de dúvida jurídica a ser debelada, não caberia, em princípio, intervenção esclarecedora desta PGM. As excelentes manifestações já produzidas falam por si. Não obstante, são cabíveis alguns breves comentários.

Há, de fato, sólido respaldo legal para que a COHAB promova extrajudicialmente a resolução dos compromissos de compra e venda de unidades habitacionais de sua titularidade que contenham cláusula resolutiva expressa.

A redação atual do art. 1º do Decreto-lei nº 745/1969², introduzida pela Lei nº 13.097, de 20 de janeiro de 2015, reforça o disposto no art. 474 do Código Civil (fiel ao que já dispunha o art. 119, parágrafo único, do Código de 1916):

¹ "Ocorre que há muitos anos que a Companhia vem adotando a prática de ingressar em juízo para buscar a extinção dos contratos de unidades habitacionais com adquirentes e permissionários inadimplentes, bem como para se reintegrar na posse dos imóveis destinados à promoção habitacional, sendo que, no caso de trânsito em julgado dessas ações, a área comercial da Companhia tem se posicionado pela necessidade de comercializar a unidade com pessoas inscritas no cadastro de demanda da Cohab-SP, não admitindo, geralmente, a comercialização com a mesma pessoa que teve seu liame jurídico com a empresa desfeito em juízo."

² Art. 1º Nos contratos a que se refere o art. 22 do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, ainda que não tenham sido registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o inadimplemento absoluto do promissário comprador só se caracterizará se, interpelado por via judicial ou por intermédio de cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixar de purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da interpelação. Parágrafo único. Nos contratos nos quais conste cláusula resolutiva expressa, a resolução por inadimplemento do promissário comprador se operará de pleno direito (art. 474 do Código Civil), desde que decorrido o prazo previsto na interpelação referida no caput, sem purga da mora.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

3

Folha de informação nº 91

do TID nº 14061723

em 24/09/15
AGPP - RP 047 074.2
PGM-AJC

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial".

Explica Carlos Roberto que "o atual Código suprimiu a referência que o parágrafo único do art. 119 do diploma de 1916 fazia à condição resolutiva tácita, por não se tratar propriamente de condição em sentido técnico, considerando-se que esta só se configura se aposta ao negócio jurídico. **E a denominada condição resolutiva expressa — que é, juridicamente, condição — opera, como qualquer outra condição em sentido técnico, de pleno direito**" (Direito das obrigações: parte especial – contratos. 8. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva. 2006. p. 203, destacamos).

Entretanto, apesar do farto respaldo normativo, é bem provável que a COHAB, nas ações de reintegração de posse que decorram dos contratos dessa forma resolvidos, venha a enfrentar discussão acerca da necessidade de desfazimento judicial da avença previamente à retomada do imóvel. Há entendimento jurisprudencial que, no ponto, é favorável aos compromissários inadimplentes; assim, por exemplo:

"Com efeito, esta Corte tem entendimento assente no sentido de que é imprescindível a resolução judicial do contrato de promessa de compra e venda de imóvel para que possa ser deferido o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, ainda que haja cláusula resolutória expressa." (STJ, REsp nº 1.342.754, DJe 5/11/2012)

"É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

4

Folha de informação nº 92

do TID nº 14061723

em 24/09/15
AGPP - RF 647 0742
PGM-AJC

posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório." (STJ, REsp 620787, DJe 27/4/2009)

"(...) Daí porque a alegada impontualidade dos agravados, cumulada com a notificação sobre a mora, não são suficientes para se ter certeza da possibilidade de resolver a avença e atribuir aos requeridos a culpa pela rescisão, sendo necessário, portanto, a instalação do contraditório." (TJSP, AI nº 2035985-74.2015.8.26.0000, j. 21/8/2015)

"Cláusula resolutória expressa não opera efeitos de pleno direito. Necessidade de manifestação judicial a respeito do desfazimento do negócio." (TJSP, AI nº 2075250-72.2014.8.26.0000, j. 30/7/2014)

"Rescisão de compromisso de compra e venda — Antecipação de Tutela concedida para o fim de determinar a retomada do imóvel por parte da empresa autora (...) — Pedido que se baseia na existência de cláusula resolutiva expressa e no inadimplemento da requerida — Cláusula resolutiva expressa que não se opera de pleno direito, sendo necessária prévia manifestação judicial acerca da rescisão, preservado o contraditório e a ampla defesa."

O cenário jurisprudencial é, por óbvio, conhecido da COHAB. Cabe-lhe com exclusividade sopesar as vantagens práticas que advirão da nova estratégia — ao estimular, por exemplo, devedores recalcitrantes a resolver amigavelmente suas pendências.

Boa parte dos conflitos talvez continue a ser submetida ao Judiciário, sem aliviar a companhia das vicissitudes contenciosas que ora enfrenta. Nada impede, porém, que o procedimento extrajudicial de resolução dos contratos seja aperfeiçoado se se revelar contraproducente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

5

do TID nº 14061723

Folha de informação nº 93

em 24/09/15 C
CLAUDIA IONINCUA DE SOUZA
AGPP - RF 647 074.2

A segunda questão tem caráter estritamente comercial. Não há óbices, senão os de política interna, à celebração de novo contrato com quem já tenha incorrido em inadimplência resolutiva. Do ponto de vista jurídico, nada impede que se repactue obrigação extinta, sobretudo se a providência prestar homenagem ao princípio da eficiência administrativa; conforme bem exposto às fls. 85, "havendo possibilidade de se evitar reintegrações de posse desnecessárias que implicariam contraditoriamente o aumento desse mesmo déficit habitacional, a Companhia terá respaldo para assim proceder".

Entretanto, a fim de que não se fira o princípio da impessoalidade a que se submete a COHAB, convém estabelecer critérios para eleição das hipóteses em que tal benefício, em caráter genérico, seria passível de concessão.

Desse modo, não havendo divergência internas a respeito das soluções já alvitradas pela COHAB em relação às questões submetidas ao crivo desta PGM, e sendo tais soluções plausíveis do ponto de vista jurídico, sugiro devolver o presente à origem para prosseguimento.

São Paulo, 27 / 9 /2015


ANTONIO MIGUEL AITH NETO
Procurador Assessor – AJC
OAB/SP nº 88.619
PGM

De acordo.

São Paulo, 24 / 09 /2015.


RODRIGO BORDA RODRIGUES
Procurador Assessor Chefe Substituto – AJC
OAB/SP 183.508
PGM

AMAN
tid14061723



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

6

do TID nº 14061723

Folha de informação nº 94

em 24/09/15 C

CLAUDIA ICAIMOUA DE SOUZA
AGPP - RF 647.074.2

INTERESSADO: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE
COHAB

ASSUNTO: Possibilidade de resolução unilateral pela COHAB de contrato habitacional e de renegociação de unidade habitacional com munícipe que participara de contrato de mútuo resolvido por inadimplemento

Continuação da informação nº 1168/2015-PGM.AJC

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

Exmo. Secretário,

Encaminho o presente a Vossa Excelência com a manifestação da Assessoria Jurídico Consultiva desta Procuradoria Geral do Município, que acolho.

São Paulo, 24/09/2015

ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 162.363
PGM

AMAN
tid14061723