



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000005462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003709-42.2021.8.26.0082, da Comarca de Boituva, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados ROSA MARA GONÇALVES DE LIMA (POR CURADOR), ELIAS DOMINGUES (POR CURADOR) e JANETE RODRIGUES BARBOSA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALCIDES LEOPOLDO (Presidente), MARCIA DALLA DÉA BARONE E CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1003709-42.2021.8.26.0082

Comarca: Boituva (1ª Vara)

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU

Apelados: Rosa Mara Gonçalves de Lima e outro

Juíza: Liliana Regina de Araújo Heidorn Abdala

Voto n. 35.266

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROVIMENTO. I. Caso em Exame. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, onde a autora CDHU alega descumprimento de contrato por parte dos réus, que cederam o imóvel a terceiros sem anuência e deixaram de pagar as prestações. A sentença julgou improcedente a ação e parcialmente procedente o pedido contraposto para regularizar a titularidade do financiamento em nome da requerida Janete. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a validade da cessão de direitos sobre o imóvel sem anuência da CDHU e (ii) a possibilidade de regularização da titularidade do financiamento em nome da ocupante atual. III. Razões de Decidir. 3. A cessão dos direitos sobre o imóvel sem anuência da CDHU viola cláusula contratual expressa, justificando a rescisão do contrato. 4. A regularização da titularidade do financiamento em nome da ocupante atual não é possível, pois contraria o caráter social do empreendimento e a seleção de beneficiários de programas habitacionais. IV. Dispositivo e Tese. 5. Dá-se provimento ao recurso para rescindir o contrato por débito das prestações e cessão desautorizada do uso, condenando-se os requeridos na forma da fundamentação, além das custas e despesas do processo e honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa, fixando-se o prazo de 30 dias para a desocupação, sob pena de expedição de mandado forçado de reintegração de posse. Tese de julgamento: 1. A cessão de direitos sobre imóvel financiado pela CDHU sem anuência do credor é inválida. 2. A obrigatoriedade da regularização da titularidade do financiamento em nome de ocupante não autorizado não é permitida, sem prejuízo de eventual negociação das partes. Legislação Citada: CF/1988, arts. 1º, III, 3º, I e III, 5º, 6º; Lei nº 8.004/90, art. 1º, parágrafo único; CPC/2015, art. 85, §§ 2º e 11; Código Civil, arts. 413, 884.

Código de Defesa do Consumidor, art. 53.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse, alegando a autora CDHU que firmou com os requeridos Rosa e Elias, Contrato de Cessão de Posse e Promessa de Compra e Venda de Unidade Imóvel e Outras Avenças, havendo os réus se comprometido ao pagamento das prestações e a não transferência do imóvel a terceiros sem sua anuência, o que descumpriram, verificando-se que não estão ocupando o bem, cedendo-o a terceira, que transferiu a outra que foi incluída no polo passivo, e nem estão pagando as prestações, razão pela qual requer seja rescindido o contrato, com a reintegração de posse e perdimento dos valores pagos pela fruição indevida do bem, ou fixação de taxa de ocupação, além de dedução de eventuais débitos de IPTU, água, luz e condomínio vencidos no período da ocupação.

A r. sentença, integrada às fls. 290, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação e procedente em parte o pedido contraposto formulado pela requerida Janete Rodrigues Barbosa, para regularizar a titularidade do financiamento do imóvel descrito na inicial, transferindo o contrato de mútuo para o seu nome, mas nas condições de pagamento a serem estabelecidas pela autora CDHU, condenando a parte ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 (fls. 309/313).

A autora apelou sustentando que o imóvel está sendo utilizado de forma irregular pela ocupante, pois não teve anuência do requerente, bem como houve descumprimento do contrato, devendo o imóvel ser retomado, não se sujeitando a usucapião, por se tratar de bem público, não havendo qualquer possibilidade de regularização do atual ocupante, pois existem outras famílias que se inscreveram no

programa habitacional da Secretaria Estadual e que aguardam na fila a oportunidade de atendimento para serem contemplados, sendo incontroverso que a apelada está inadimplente e permanece sem pagar as parcelas do financiamento desde a notificação, devendo ser condenada ao perdimento total dos valores, bem como arcar com o pagamento dos encargos inerentes ao imóvel, aduzindo ainda que, conforme se depreende do artigo 1º, parágrafo único da Lei nº 8.004/90, o ato de formalização da cessão de direitos é concomitante à transferência do financiamento, não tendo sido preenchidos os requisitos para a transferência do contrato de financiamento imobiliário celebrado com a CDHU, procedimento imprescindível em razão do princípio da continuidade dos registros públicos, requerendo a reforma para que seja julgada procedente a ação, nos termos da inicial (fls. 316/327).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o Relatório.

A requerida Janete é atual ocupante do bem, que originalmente foi destinado à posse dos corréus Elias e Rosa Maria com promessa de compra e venda (fls. 15/21).

Restou incontroverso que houve a cessão dos direitos sobre o imóvel financiado, sem a expressa anuência da CDHU, o que encontrava óbice na cláusula quinta, item III, do contrato (fls. 17).

A autora CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo é sociedade por ações, integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, tendo, em conformidade com seu Estatuto Social, dentre seus principais objetivos (art. 2º), elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas

implantações e promover medidas de apoio à realização de planos e Programas Estaduais e/ou Municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e promover as atividades necessárias ao desenvolvimento, no Estado de São Paulo, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e habitacional estabelecidos nos níveis Estadual e Municipal e outros planos similares.

Por sua vez, a Lei Federal n. 11.124/2005 dispôs sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, com o objetivo de viabilizar para a população de menor renda o acesso a terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda e articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação, centralizando o SNHIS todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, observada a legislação específica.

O acesso à moradia, conforme seu art. 22, deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as três esferas de Governo, garantindo o atendimento prioritário às famílias de menor renda e adotando políticas de subsídios implementadas com recursos do FNHIS.

Dada a natureza social e as condições mais benéficas do financiamento, com subvenção pública, o Contrato previu

na cláusula segunda, parágrafo 1º (fls. 16), a proibição de transferência ou cessão, sob pena de rescisão do contrato (cláusula quinta – item III – fls. 17), destinando-se a unidade residencial apenas para a residência dos mutuários e de sua família, o que é perfeitamente válido.

Quanto aos direitos sociais, segundo José Afonso da Silva¹, "como dimensão dos direitos fundamentais do homem, são prestações positivas proporcionadas pelo Estado direta ou indiretamente, enunciadas em normas constitucionais, que possibilitem melhores condições de vida aos mais fracos, direitos que tendem a realizar a igualização de situações sociais desiguais".

Porém, o direito social da moradia não elide a obrigação de observância das restrições contratuais e da contraprestação, no caso, consistente no pagamento das parcelas do financiamento em atraso desde **18/01/2012**, inexistindo ofensa aos arts. 1º, III, 3º, I e III, 5º e 6º da Constituição Federal e às declarações e convenções internacionais.

Não tem amparo legal a pretensão da apelada de obter a transferência do financiamento do imóvel em questão, mesmo diante da concessão do alvará judicial concedido em 2017 (fls. 292) para poder negociar em nome do mutuário, o que não obriga à CDHU e seria forma indevida de burlar a seleção de pessoas carentes que também necessitam de moradia social e aguardam às vezes por toda a vida sem ter uma oportunidade, sem prejuízo de eventual negociação entre as partes, consideradas as circunstâncias pela CDHU.

¹ SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 21ª ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p.285.

Os contratantes originais foram citados por edital, havendo contestação por negação geral. Devem responder pela multa da cláusula 6ª, "e", de 1% sobre o valor atualizado do contrato, porque firmaram o contrato, obrigando-se a cumpri-lo (fls.18). Os corréus perderão em favor da autora as importâncias pagas por conta da ocupação e eventuais benfeitorias desautorizadas, o que não se apresenta desproporcional, considerando-se o número de prestações inadimplidas, e, 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, não podendo ser acolhida o "pedido contraposto".

O requeridos arcarão ainda solidariamente com o pagamento de impostos, condomínios, tarifas de consumos e outras obrigações inerente ao uso e ocupação do imóvel.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para rescindir o contrato por débito das prestações e cessão desautorizada do uso, condenando-se os requeridos na forma da fundamentação, além das custas e despesas do processo e honorários advocatícios de 15% do valor atualizado da causa, consoante o art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015, fixando-se o prazo de 30 dias para a desocupação, sob pena de expedição de mandado forçado de reintegração de posse.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica