



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000280550**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014707-04.2023.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante CARLOS EDUARDO VALDES DE FREITAS, é apelada MÁRCIA DE FREITAS BASTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1014707-04.2023.8.26.0566.

Apelante: **Carlos Eduardo Valdes de Freitas.**

Apelada: **Márcia de Freitas Bastos.**

Interessada: **Caixa Econômica Federal**

Comarca: São Carlos - 3ª Vara Cível.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrado: **Marcelo de Moraes Sabbag.**

### V O T O Nº. 13374

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA E COMINATÓRIA. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.

1. Apelo do filho contra sentença que julgou parcialmente procedente ação declaratória e cominatória da mãe, confirmando a tutela de urgência.

2. Cinge-se a controvérsia em aferir se é possível impor ao apelante a obrigação de formalizar a cessão de direitos de imóvel financiado em seu nome, porquanto incontroversa a inexistência de sua contribuição para a aquisição e manutenção do bem, ao ter apenas “*emprestado*” seu nome à genitora apelada para a celebração do financiamento.

3. O princípio que veda o enriquecimento sem causa autoriza a determinação judicial para formalização da cessão, sem que isso implique transferência automática do financiamento para o nome da apelada, cuja regularização perante a CEF deverá seguir os trâmites próprios.

4. A sentença não impôs ao apelante a assinatura de contrato específico que extrapolasse a mera formalização da cessão de direitos, respeitando os limites da lide, determinando apenas a formalização documental da real situação existente entre as partes, sem criar obrigações que ultrapassassem o acordo verbal já consolidado, assim como atribuiu à apelada a responsabilidade por todos os trâmites e custos necessários na regularização do financiamento imobiliário perante a Caixa Econômica Federal.

5. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade.

6. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação (fls. 357/362) interposta por **CARLOS EDUARDO VALDES DE FREITAS** contra a r. sentença de fls. 346/354, cujo relatório se adota, que nos autos da ação declaratória e cominatória promovida por **MÁRCIA DE FREITAS BASTOS**, julgou

parcialmente procedente a pretensão, com dispositivo assim redigido:

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente AÇÃO, confirmando a tutela provisória de urgência anteriormente concedida, com fundamento no art. 487, I, do CPC, a fim de CONDENAR a parte requerida à obrigação de fazer consistente na regularização/formalização da cessão dos direitos e deveres do imóvel objeto dos autos, para o nome da parte autora, cuja eficácia restringe-se às partes do feito, nos termos da fundamentação. Prazo: 15 dias, sob pena de imposição de multa por descumprimento e desobediência à ordem judicial. Tocante aos demais pedidos, a ação é improcedente. Em razão da sucumbência parcial, condeno a parte autora ao pagamento de 50% das eventuais custas e despesas processuais, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte contrária, que ora fixo, por apreciação equitativa e com base no artigo 85, § 8º, NCPC, já sopesando o § 2º do mesmo artigo, em R\$ 2.500,00, atualizados da sentença pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Tais verbas ficarão suspensas e deverão ser cobradas na forma da Lei de Regência, pois a parte autora é beneficiária da Justiça Gratuita. Em razão da sucumbência parcial, condeno a parte requerida ao pagamento de 50% das eventuais custas e despesas processuais, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios devidos ao patrono da parte contrária, que ora fixo, por apreciação equitativa e com base no artigo 85, § 8º, NCPC, já sopesando o § 2º do mesmo artigo, em R\$ 2.500,00, atualizados da sentença pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Tais verbas ficarão suspensas e deverão ser cobradas na forma da Lei de Regência, pois a parte requerida é beneficiária da Justiça Gratuita.

Alega o apelante que, como as partes não realizaram um pré-contrato, nem tiveram anuência da CEF, mas apenas firmaram um acordo verbal incontroverso, não pode ele ser obrigado a assinar um contrato de cessão de direitos, mesmo porque seria ineficaz perante a Caixa Econômica Federal, pois a apelada, além de tudo, deveria contrair um financiamento e cumprir todas as obrigações contratuais, tais como recolher o respectivo ITBI e pagar uma taxa de cessão correspondente a 5% do valor do contrato, bem assim a quitação de um mínimo de 30% e percentual não superior a 45% do valor contratual. Sustenta, então, que caberia à apelada, se o caso, apenas rescindir a avença.

Apelação tempestiva, de preparo dispensado ante o benefício da gratuidade (fls. 337/339 e 371) e com contrarrazões (fls. 366/369).

*Não houve oposição ao julgamento virtual.*

**É o relatório.**

**2. O recurso *não* comporta provimento.**

Primeiramente, quando do retorno dos autos à z. Serventia, atualize-se a representação da interessada **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em seu cadastro no sistema informatizado (fls. 376/380).

Quanto ao mérito, a sentença assim dispôs:

A parte autora pretende, ao final, a declaração de que é a titular de fato e de direito do imóvel descrito na inicial e que o requerido apenas emprestou o nome, bem como que o requerido seja condenado à obrigação de fazer, consistente na assinatura e reconhecimento de firma do contrato de cessão de direitos juntado no "documento 12" ou que seja expedido ofício a Caixa Econômica Federal para transferir a titularidade do financiamento para o nome da autora. Ainda na inicial, formula o pedido alternativo para que o requerido seja condenado a ressarcir todos os valores de aquisição, encargos contratuais, tributos, registro, manutenção, parcelas do financiamento, reparos, reformas e mobília à requerente.

Incontroverso nos autos, a considerar a ausência de impugnação específica, que o requerido apenas "emprestou o nome" à autora para formalização do financiamento do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

No caso concreto, a parte requerida nada desembolsou em relação ao imóvel em tela, o que também é fato incontroverso.

Ora, diante da vedação ao enriquecimento sem causa, e já considerados os pontos incontroversos, prospera o pedido inicial, tão somente, tocante à condenação da parte requerida à formalização da cessão de direitos e deveres, em favor da parte autora, sobre o imóvel objeto dos autos.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto porque, tal providência apenas materializa o quanto já reconhecido na própria defesa, ou seja, que a parte autora é a detentora dos direitos e deveres que recaem sobre o bem descrito na inicial. Nesse sentido, prejudicado o pedido alternativo, formulado na inicial, de condenação da parte requerida à restituição de valores.

Lado outro, ressalva-se que não há que se cogitar na obrigação do requerido à assinatura do documento específico de fls. 177/179, apontado na inicial como "documento 12" (ver fls. 21, item 2 e fls. 344, último parágrafo), máxime porque esse dispõe sobre cláusulas e condições que ultrapassam à mera regularização da cessão de direitos e deveres, o que não encontra guarida na demanda.

Nesse ponto, a obrigação do requerido cinge-se à formalização da cessão de direitos e deveres relativos ao imóvel, cuja eficácia, ademais, por óbvio, limita-se às partes dos presentes autos, evitando-se prejuízos, e nada vincula a Caixa Econômica Federal.

*Destarte, se o caso, caberá à parte autora, pela via adequada, providenciar as diligências, junto à credora fiduciária, a respeito da regularização do financiamento, sem olvidar dos limites da cessão ora determinada, e sem perder de vista o quanto já esclarecido a fls. 270 acerca de eventual necessidade de novo contrato de financiamento.*

Apenas para argumentar, em nada beneficia à parte autora a insurgência de fls. 231, mormente porque *é condição "sine qua non" para a transferência do financiamento a aceitação da instituição financeira*, nos termos do disposto no art. 1º, § único, da Lei 8.004/90, mesmo porque a relação passaria a ser estabelecida com devedor diverso.

Veja-se que a parte autora utilizou-se do nome do filho, aqui requerido, para obtenção de financiamento, causando os embaraços objeto dos autos. *Assim, eventuais custos relacionados aos desdobramentos para formalização da cessão de direitos e deveres em tela, não são oponíveis ao requerido, mormente porque a autora não pode se beneficiar de sua própria torpeza.*

Pese a "concordância" parcial da defesa com os pedidos da inicial, *não é caso de reconhecer a "propriedade" do imóvel em favor da parte autora, mormente porque se trata de imóvel alienado à terceira Caixa Econômica Federal (ver fls. 47, "registro nº 05"), cujo financiamento sequer foi quitado.*

Por fim, lamenta-se a situação de conflito familiar objeto

dos autos. (g.n.).

Conforme se depreende, tendo em vista ser incontroverso entre as partes que o filho-apelante “*emprestou seu nome*” à genitora-apelada para contrair financiamento para a aquisição do imóvel mencionado nos autos, o apelo não possui razão de ser, pois a sentença apenas determinou que as partes promovam a assinatura do instrumento de cessão de direitos, a fim de que esteja documentado aquilo que representa a verdadeira intenção das partes (fls. 167, caput e § 2º, do CC/02).

Frise-se que as consequências jurídicas dessa assinatura estão a cargo da própria apelada, consoante expressamente fundamentado na sentença: caberá a ela arcar com todas as despesas necessárias à regularização, bem como adotar as diligências necessárias junto à Caixa Econômica Federal para que o financiamento passe ao seu nome e não mais conste como celebrado pelo filho.

Vale dizer, todos os óbices apontados pelo apelante foram ponderados e considerados na sentença, de tal sorte que seu apelo não merece guarida, nos exatos termos acima. Se o caso, caberá às partes a conversão em perdas e danos da obrigação que não for passível de cumprimento (art. 248 do Código Civil e art. 499 do CPC).

Desprovido o recurso, majora-se em 10% a verba honorária sucumbencial a cargo do apelante, fixada por apreciação equitativa, na sentença, em R\$ 2.500,00, observada a gratuidade (arts. 85, §11, e 98, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil).

**3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.***

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**  
**Relator**