



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287765

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000017-34.2022.8.26.0653, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que são apelantes APARECIDA LAFAIETE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e DIEGO PEREIRA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ANTONIO EDIMAR DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPFEL.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000017-34.2022.8.26.0653

Apelantes: Aparecida Lafaiete da Silva e Diego Pereira Silva

Apelado: Antonio Edimar da Silva

Interessado: Diogo Pereira Silva

Comarca: Vargem Grande do Sul

Juiz prolator: Marina Silos de Araújo

Natureza da Ação: Adjudicação Compulsória

Voto nº: 7867

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória e improcedente a reconvenção para rescisão de contrato e retomada de imóvel. Réus alegam nulidade do contrato por falta de anuência da CDHU e inadimplemento contratual.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) validade do contrato sem anuência da CDHU; (ii) adimplemento do contrato de compra e venda.

III. Razões de Decidir

3. Rejeitada a preliminar de nulidade contratual, pois a anuência da CDHU não pode ser arguida pelos réus que voluntariamente firmaram o contrato.

4. A quitação do imóvel afasta a necessidade de anuência da CDHU, e a prescrição da cobrança das parcelas torna irrelevante a prova de pagamento.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A nulidade contratual não pode ser arguida por quem deu causa. 2. A prescrição da cobrança das parcelas dispensa a prova de pagamento para adjudicação compulsória.

Legislação Citada: Lei Federal 8.004/1990, art. 1º, parágrafo único; Decreto Lei 58/37, art. 15; Código Civil de 2002, art. 206, §5º, I; CPC, art. 85, §11.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença proferida em págs. 239/247, cujo relatório ora se incorpora, que julgou procedente o pedido principal de adjudicação compulsória e improcedente a reconvenção, onde se pretendia a rescisão do contrato de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compra e venda e a retomada do imóvel.

Os réus/reconvintes pretendem a reforma da decisão, alegando, preliminarmente, a nulidade do contrato firmado com os autores pela falta de anuência da credora, CDHU. No mérito sustentam que não houve o adimplemento do contrato firmado com o réu, sendo caso de resolução da avença com a consequente retomada do bem (págs. 250/257).

Foram apresentadas contrarrazões (págs. 262/267).

Tempestivamente apresentado e presentes os demais requisitos de admissibilidade, recebe-se o apelo em seus regulares efeitos.

É o relatório.

Sem êxito o recurso.

Rejeito a preliminar de nulidade contratual, por falta de anuência da vendedora original e credora do financiamento, CDHU.

Nos termos do art. 1º, parágrafo único, da Lei Federal 8.004/1990, eventuais cessões de direitos decorrentes do contrato de compra e venda firmado com a CDHU somente ocorrerão com intervenção obrigatória da instituição financeira, para que lhe seja oponível.

No caso dos autos, ainda que o instrumento particular firmado entre as partes não tenha contado com a anuência da vendedora original, é válido, eficaz e vincula os signatários aos seus termos.

Seria lícita a negativa da CDHU em transferir o contrato de financiamento para os autores, porque não anuiu na cessão de direitos. Entretanto, a nulidade não pode ser arguida pelos réus, porque firmaram voluntariamente o contrato, cedendo conscientemente seus direitos e

deveres sobre o imóvel e recebendo contraprestação pecuniária.

A nulidade não aproveita a quem lhe deu causa, na medida em que a parte não pode se beneficiar da própria torpeza. Ou seja, se os réus voluntariamente pactuaram com os autores, sem a anuência de terceira pessoa, não podem, agora, pretender a anulação do negócio jurídico por falta de intervenção da CDHU.

Além disso, como se vê em págs. 22/23, o financiamento está quitado, fato este que dispensaria, de toda forma, a intervenção da CDHU no negócio firmado entre as partes. Assim, a quitação, mesmo superveniente à celebração contrato, afasta a necessidade de anuência da Companhia Habitacional na cessão de direitos, porque já se encontra fora de sua esfera patrimonial.

Nesse sentido vem sendo decidido por este E. TJSP:

APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CDHU. Apelação interposta contra decisão que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória para determinar a transferência de imóvel financiado pela CDHU. Cessão de contratos de terceiros sem anuência da CDHU. Incontroversa quitação do imóvel. Ausência de prejuízo à Apelante. Correta outorga da escritura ao autor. Precedentes. Sentença mantida. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1003519-44.2024.8.26.0189; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025) (Grifo Próprio).

Apelação. Adjudicação compulsória. Procedência com determinação de adjudicação em favor da cessionária. Inconformismo da CDHU. **Alega ilegalidade na Cessão do termo de ocupação com opção de compra (contrato de gaveta), sem anuência da CDHU. Inocorrência. Quitação Total do Financiamento. A quitação do preço do imóvel retira eventual obstáculo que impede a negociação do bem, à medida que não há prejuízo à CDHU e, por conseguinte, ao erário.** Súmula 239 do STJ. Outorga da escritura diretamente em favor da cessionários que não implica prejuízo ou ofensa ao princípio da continuidade registral. Precedentes. Sentença Inalterada nos termos do art. 252 do RITJSP. Honorários sucumbenciais. Manutenção. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1000160-47.2024.8.26.0493; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Regente Feijó - Vara Única; Data do Julgamento: 21/02/2025; Data de Registro: 21/02/2025) (Grifo próprio).

Avançando no exame do mérito, os réus/reconvintes sustentam que o instrumento particular de compra e venda não foi quitado - o que é imprescindível para o reconhecimento da adjudicação compulsória - dando azo à resolução da avença e retomada do imóvel.

A cláusula contratual que versou sobre o pagamento foi redigida nos seguintes termos (pág. 19):

“O preço certo e ajustado da venda ora prometida é de R\$ 16.448,73 (dezeséis (sic) mil quatrocentos e quarenta e oito reais e setenta e três centavos, que o comprador pagará no prazo de 300 meses, valor das prestações R\$ 68,13 (sessenta e oito reais e treze centavos); tendo dado o valor de entrada de R\$ 10.000 (dez mil reais), permanecendo o restante a ser paga parcelados (sic);”

Há nítida contradição na aludida cláusula, porque a soma de todas as parcelas com o valor da entrada perfaz a quantia de R\$ 30.439,00, e não R\$ 16.448,73, como mencionado.

Apesar disso, os réus confessam que, na verdade, foi acordado o pagamento de R\$ 10.000,00 a eles, com a assunção das prestações mensais vincendas, junto a CDHU, no caso trezentas parcelas de R\$ 68,13. Ou seja, o preço pago pelo imóvel aos réus foi de R\$ 10.000,00, cumulada com a assunção do financiamento do imóvel.

Despicienda a prova documental do pagamento da entrada, de R\$ 10.000,00, aos réus, porque constou expressamente no contrato que ele havia sido feito naquela oportunidade.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nada obstante, não se trata de quantia vultosa, sendo razoável e crível que o seu pagamento tenha sido, de fato, realizado quando da celebração do negócio, até porque, se assim não fosse, os réus não teriam demorado quatorze anos para buscarem a rescisão do instrumento.

Se não houve pedido de resolução contratual por inadimplemento até a apresentação da reconvenção, em 30 de maio de 2022, estando o autor em posse do imóvel desde junho de 2008, presume-se o adimplemento da avença.

A despeito da adjudicação compulsória exigir a demonstração do efetivo pagamento do preço, a teor do que disciplina o artigo 15 do Decreto Lei 58/37, tal circunstância mostra-se irrelevante no caso em tela, pois operou-se a prescrição da pretensão da cobrança da parcela, há muito vencida, além de haver menção no próprio contrato de quitação do valor.

Nesse sentido:

Adjudicação compulsória. Existência de compromisso de compra e venda celebrado entre os autores e a legitimada a transferir o domínio (falecida). Ausência de outorga marital que não nulifica o ato tendo em vista o regime de separação obrigatória de bens adotado e a existência de procuração outorgada para a realização da venda. Quitação do preço provada por transferências bancárias e pelos recibos assinados pelo seu irmão e procurador. Prova testemunhal no mesmo sentido. Existência de certidão expedida pela Prefeitura atestando o cadastro do imóvel em nome do autor desde 04.10.2004. Além disso, o fato de o imóvel não integrar o inventário da alienante e a **falta de notícias acerca de medidas judiciais ou extrajudiciais de cobrança ao longo desses 17 (dezessete) anos reforçam a tese autoral. A inexigibilidade das parcelas do preço (pelo pagamento ou pela prescrição) faz nascer ao promitente comprador o direito de exigir a adjudicação do imóvel.** Precedentes. HONORÁRIOS sucumbenciais majorados em 5% (art. 85, §11, CPC). Não provimento. (TJSP; Apelação Cível 1008968-94.2019.8.26.0047; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2022; Data de Registro: 14/06/2022) (Grifo próprio)

Apelação cível. Adjudicação compulsória. Sentença de improcedência,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Mérito. Negócio jurídico firmado entre as partes incontroverso. **Autor não comprovou a quitação das parcelas devidas. Irrelevância. Saldo devedor prescrito.** Contrato firmado no ano de 1998 com vencimento da última parcela do preço em 19/09/1998. Incidência da regra de transição do artigo 2028 do Código Civil de 2002. Aplicação da prescrição quinquenal do artigo 206, §5º, I do CC/2002. **Prova do pagamento se torna dispensável e não constitui óbice à pretensão. Sentença reformada.** Sucumbência invertida. Resultado. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002028-90.2022.8.26.0441; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/08/2023; Data de Registro: 21/08/2023) (Grifo próprio).

Por fim, pontuo que a quitação do contrato ter como origem o falecimento do mutuante originário e não o pagamento das 300 parcelas não caracteriza inadimplemento da obrigação por parte do autor.

Como dito, a avença constituía na assunção da dívida junto à CDHU e o pagamento de R\$ 10.000,00 aos réus, compradores primitivos. Como não houve transferência do financiamento, o falecimento do mutuário original gerou a quitação do débito junto a CDHU, que de fato beneficiou o autor, mas não constituiu prejuízo aos réus, porque a parcela que lhes cabia já havia sido adimplida há tempos.

Em suma, não há motivos para alteração da sentença, que deve ser mantida nos seus exatos termos.

Assim, voto pelo desprovemento do apelo, com a consequente majoração da verba honorária para 17%, mantida a base de cálculo, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade da justiça.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator