



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000289708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031124-62.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados ALZIRA FERNANDES DA SILVA e GERALDO HELENO DA SILVA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1031124-62.2024.8.26.0577

**Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do
Estado de São Paulo**

Apelados: ALZIRA FERNANDES DA SILVA e GERALDO HELENO DA SILVA

MM. Juiz de Direito: Luís Mauricio Sodré de Oliveira

**Comarca de São José dos Campos - Foro de São José dos Campos - 3ª Vara
Cível**

Voto nº 5596

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou extinta a ação, sem resolução do mérito, por suposta ausência de interesse de agir da CDHU.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante quanto à ocorrência de cessão irregular do imóvel objeto dos autos, salientando promover edificações de habitações de interesse social, tendo, inclusive, encaminhado notificação extrajudicial para oportunizar o pagamento do débito, com a existência de cláusulas proibindo expressamente a transferência do imóvel a terceiros.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que não se debate tão somente o inadimplemento das parcelas do imóvel, mas também a violação de cláusula contratual que veda a transferência do imóvel a terceiros, sem autorização do credor hipotecário. 4. Situação em que a notificação prévia dos mutuários é desnecessária, tendo em vista que a mora resta consolidada no momento em que foi constatada a ocupação do imóvel por terceiros, inexistindo justificativas ou apresentação de justo título para a transferência de posse. 5. Ocupante/Possuidor que foi notificado a respeito do inadimplemento em questão. 6. Precedentes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO, PREJUDICADA A ANÁLISE DA QUESTÃO DE MÉRITO.

Tese de Julgamento: “Tendo em vista o interesse social relativo ao imóvel objeto dos autos e diante da aparente violação contratual, constato a existência de possibilidade jurídica do pedido de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rescisão com reintegração na posse, motivo pelo qual os autos devem retornar à origem para o regular prosseguimento do feito, nos termos da legislação processual”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 122/125 que julgou extinta, sem resolução do mérito, Ação de Rescisão Contratual c.c Reintegração de Posse ajuizada por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, ora Apelante, contra Alzira Fernandes da Silva e Geraldo Heleno da Silva, ora Apelados, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, INDEFERE-SE a petição inicial e, em consequência, JULGA-SE EXTINTO o processo, sem julgamento do mérito, com base no artigo 485, inciso VI, do CPC. Condena-se o autor ao pagamento das custas e despesas processuais. P.I.C, oportunamente, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais”*.

Em suas razões de apelação (e-fls. 129/149), insurge-se a Autora, sustentando, preliminarmente, ocorrência de cessão irregular do imóvel objeto dos autos, salientando promover edificações de habitações de interesse social, tendo, inclusive, encaminhado notificação extrajudicial para oportunizar o pagamento do débito, com a existência de cláusulas proibindo expressamente a transferência do imóvel a terceiros. No mérito, pretende a procedência integral dos pedidos iniciais.

Não foram apresentadas contrarrazões, tendo em vista a ausência de citação dos Requeridos. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que a Autora (CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo) alegou, em síntese, pretender a rescisão contratual e a reintegração na posse do imóvel guerreado, salientando a violação de cláusula contratual em virtude da cessão da posse do imóvel pelos mutuários em favor de terceiro estranho ao contrato. Salientou que os mutuários transferiram o financiamento e a posse do imóvel a terceiro, sem sua autorização ou ciência.

Sobreveio a r. sentença julgando extinto o processo, por falta de notificação prévia dos Requeridos quanto à mora no adimplemento das parcelas contratuais.

Pois bem, compulsados os elementos constantes dos autos e respeito o entendimento do Juízo Singular, razão assiste à Apelante.

Com feito, trata-se de hipótese em que não se debate tão somente o inadimplemento das parcelas do imóvel, mas também a violação de cláusula contratual que veda a transferência do imóvel a terceiros, sem autorização do credor hipotecário.

Assim, verifico a ocorrência de situação em que a notificação prévia dos mutuários é desnecessária, tendo em vista que a mora resta consolidada no momento em que foi constatada a ocupação do imóvel por terceiros, inexistindo justificativas ou apresentação de justo título para a transferência de posse.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Não havendo autorização da CDHU em relação ao negócio jurídico suscitado, dado que estabelecidos em afronta às disposições contratuais avençadas, não há como reconhecer a validade e a eficácia da cessão realizada pelos mutuários em detrimento da Autora, sendo de rigor o afastamento da extinção da ação.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA DE BEM IMÓVEL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DECISÃO DE EXTINÇÃO DO PROCESSO, EM PRIMEIRO GRAU, POR FALTA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. 1. Questão posta nos autos não envolve descumprimento da obrigação de pagar as prestações do financiamento, mas, de violação de cláusula contratual que veda transferência do imóvel a terceiros, sem autorização do credor hipotecário. Nestes casos, a notificação prévia aos mutuários é desnecessária. Mora consolidada no momento em que foi constatada a ocupação do imóvel por terceiro. Não houve justificativas ou apresentação de justo título para a transferência da posse. Ocupante devidamente notificado para a regularização da situação existente, sem providência alguma tomada. Possibilidade jurídica do pedido de rescisão com reintegração na posse do bem alienado. 2. Citações efetivadas devem ser anuladas, pois o oferecimento de defesa pelo Curador Especial torna litigiosos todos os fatos alegados e atos praticados. Citação por hora certa somente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

se justifica quando há fundada suspeita de ocultação, certificada pelo Oficial de Justiça, nos termos do artigo 227, do Código de Processo Civil. Ausência de certidão de que o oficial tivesse suspeita fundada de ocultação de todos os réus e sem esse elemento subjetivo, a citação por hora certa é nula. Recurso provido para anular a r. sentença, determinando o retorno dos autos à Vara de Origem, para regular prosseguimento do feito” (TJSP; Apelação Cível 0047097-96.2010.8.26.0114; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado, em 09/06/2014).

Destarte, tendo em vista o interesse social relativo ao imóvel objeto dos autos e diante da aparente violação contratual, constato a existência de possibilidade jurídica do pedido de rescisão com reintegração na posse, motivo pelo qual os autos devem retornar à origem para o regular prosseguimento do feito, nos termos da legislação processual.

Assim, a r. sentença apelada deve ser **ANULADA**, Prejudicada a análise da questão de mérito, restando determinado o retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento do feito.

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da Ré e **ANULO** a r. sentença, **PREJUDICADA** a análise da questão de mérito, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO

Relatora