



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303819

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007998-78.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WESLEY TEODORO PEREIRA DE MELLO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada DANIELA OLIVEIRA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional de Itaquera - Capital

Apelação n. 1007998-78.2023.8.26.0007

Apelante: WESLEY TEODORO PEREIRA DE MELLO

Apelada: DANIELLA OLIVEIRA DE SOUZA

Voto n. 12206

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA. PRINCÍPIO DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido inicial. O autor alegou que a apelada não impugnou a validade do acordo celebrado, onde renunciou a valores e percentual sobre imóvel, enquanto a ré assumiu direitos e comprometeu-se a transferir titularidade do financiamento e propriedade. A obrigação não foi cumprida após quase oito anos. O autor busca provimento do recurso para cumprimento do acordo ou novo prazo para execução. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de cumprimento do acordo de cessão de direitos sobre imóvel, considerando a negativa da Caixa Econômica Federal em autorizar a substituição do devedor no financiamento; (ii) a aplicação do princípio da relatividade dos contratos, que impede que obrigações sejam impostas a terceiros não participantes do acordo. III. Razões de Decidir: 3. A anuência da instituição financeira é indispensável para a cessão de posição contratual, conforme artigo 29 da Lei nº 9.514/1997 e artigo 299 do Código Civil. 4. O princípio da relatividade dos contratos estabelece que os efeitos de um contrato se limitam às partes que o celebraram, não podendo impor obrigações a terceiros, como a Caixa Econômica Federal, que não participou do acordo entre as partes. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A anuência do credor fiduciário é condição indispensável para a cessão de posição contratual. 2. O princípio da relatividade dos contratos impede que obrigações sejam impostas a terceiros não participantes do acordo. Legislação Citada: Lei nº 9.514/1997, art. 29; Código Civil, art. 299; Código de Processo Civil, art. 373, inciso I, art. 85, § 11, art. 98. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1029483-07.2023.8.26.0405, Rel. João Batista Vilhena, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/09/2024; TJSP, Apelação Cível 1002660-97.2023.8.26.0533, Rel. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 26/08/2024; TJSP, Apelação Cível 0008325-18.2024.8.26.0100, Rel. Viviani Nicolau, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 23/01/2025.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para

impugnar a sentença de fls. 299/305, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois a ré, em nenhum momento, impugnou a existência ou validade do acordo celebrado entre as partes, o qual lhe foi amplamente favorável. Argumenta que o apelante renunciou aos valores que havia despendido e ao percentual que possuía sobre o imóvel, enquanto a apelada assumiu integralmente os direitos sobre o bem, comprometendo-se a realizar, no prazo de cento e oitenta dias, a transferência da titularidade do financiamento e da propriedade para o seu nome exclusivo. Não obstante o decurso de quase oito anos, a obrigação permaneceu inadimplida, sem qualquer justificativa plausível. Alega que a suposta impossibilidade de cumprimento, sustentada na insuficiência de renda e em documento isolado, foi corretamente impugnada pelo apelante, que demonstrou que a requerida teve tempo e meios para viabilizar a substituição do devedor no contrato ou adotar outras providências aptas a cumprir o avençado, como buscar apoio de terceiros, realizar investimentos ou alienar bens. Assim, não há que se falar em impossibilidade de cumprimento, sendo plenamente válidas e exigíveis as cláusulas contratuais firmadas. Aduz, outrossim, que manutenção da sentença implicará grave enriquecimento ilícito da apelada, razão pela qual requer o provimento do recurso, reconhecendo-se a validade do acordo e determinando o seu integral cumprimento, ou, subsidiariamente, conceder novo prazo para sua execução (fls. 308/316).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 321/327).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. Em suma, o autor alega que foi casado com a ré, com quem se divorciou em junho de 2015, tendo as partes firmado, à época, contrato particular de cessão de direitos, no qual o autor, na qualidade de legítimo possuidor de fração ideal correspondente a 32,1% do imóvel situado na Rua Doutor Jairo Franco, nº 147, Vila XV de Novembro, cedeu à requerida todos os direitos e obrigações relativos ao referido bem. Expõe que o imóvel encontra-se gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, e restou pactuado entre as partes que a requerida assumiria integralmente o pagamento das parcelas do financiamento, bem como promoveria, às suas expensas, a transferência da titularidade do financiamento e da propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, de forma exclusiva em seu nome, com a consequente exclusão do nome do autor. Diante do inadimplemento dessa obrigação, o autor postula a condenação da requerida à adoção das providências necessárias à regularização da titularidade do imóvel e do contrato de financiamento, bem como ao pagamento de indenização por perdas e danos no

valor de R\$ 61.028,00.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de improcedência, razão pela qual a parte autora interpôs o presente recurso.

Razão não lhe assiste.

Compulsa dos autos, que restou pactuado entre as partes que o autor cederia à ré todos os direitos que detinha sobre o imóvel, assumindo esta, em contrapartida, a integral responsabilidade pelo adimplemento das parcelas do financiamento habitacional junto à Caixa Econômica Federal, bem como o compromisso de adotar as providências necessárias à exclusão do nome do autor tanto do contrato de financiamento quanto da matrícula do imóvel (fls. 79/81).

A própria requerida reconhece a existência dessa obrigação e afirma manter-se adimplente perante a instituição financeira. Contudo, sustenta que não foi possível formalizar a transferência do financiamento exclusivamente para o seu nome em virtude da negativa expressa da Caixa Econômica Federal em autorizar a substituição do devedor.

É preciso reconhecer, no entanto, que a pretensão de promover a modificação da titularidade de contrato garantido por alienação fiduciária, notadamente no contexto do Sistema Financeiro da Habitação, esbarra em limitação de ordem legal.

Pois, a anuência da instituição financeira credora é condição indispensável para que haja a cessão da posição contratual ou a assunção integral da dívida por um dos mutuários, conforme preceitua o artigo 29, da Lei nº 9.514/1997 e o artigo 299 do Código Civil, respectivamente:

“Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.”;

“Art. 299. É facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.” (grifei).

Trata-se de exigência que não pode ser afastada por mera liberalidade das partes contratantes, pois reflete a própria estrutura da relação obrigacional no âmbito do financiamento imobiliário.

Neste contexto, é evidente que a cláusula contratual que impôs à requerida o dever de, unilateralmente, providenciar a retirada do nome do autor do financiamento e da matrícula do imóvel, encontra óbice legal insuperável, haja vista que a efetivação de tal medida depende de manifestação expressa da Caixa Econômica Federal, parte alheia ao pacto celebrado entre os litigantes.

Aliás, a documentação de fls. 277 comprova a recusa

da instituição financeira em autorizar a substituição do mutuário.

Transcreve-se a referida negativa da instituição financeira: *“No seu financiamento habitacional, a prestação máxima permitida é de até 30% da renda bruta familiar. A prestação atual do seu contrato está em R\$ 1.603,43, valor que ultrapassa os 30% do seu rendimento mensal. Portanto, baseado nas informações acima, não é possível neste momento excluir o coobrigado WESLEY TEODORO PEREIRA DE MELLO do financiamento habitacional por conta do limite de comprometimento de renda.”.*

É inquestionável que a recorrida envidou esforços para formalizar a obrigação assumida; todavia, sua iniciativa restou frustrada diante da legítima negativa da credora fiduciária em alterar os termos do contrato originalmente celebrado.

Na verdade, entendo que seria desarrazoado impor à Caixa Econômica Federal o acolhimento de ajustes firmados exclusivamente entre particulares, sob pena de violação ao princípio da relatividade dos contratos, uma vez que a postura adotada pela credora, ao recusar tal alteração, não configura qualquer ilegalidade ou abuso, mas representa o legítimo exercício de seu direito de preservar as condições originárias do vínculo estabelecido com ambos os mutuários.

Sob tal perspectiva, colaciono julgados desta Corte, em situações análogas:

“APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – ALTERAÇÃO SUBJETIVA REFERENTE A CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL JUNTO AO CREDOR FIDUCIÁRIO – Recorrente que almeja o cumprimento de acordo anteriormente celebrado pelas partes em ação de divórcio – Obrigação assumida pelo apelado que depende de manifestação do credor fiduciário (CEF), na forma do art. 29, da L. nº 9.514/1997, e do parágrafo único, do art. 299, do CC – Recorrido que formalizou pedido de assunção de dívida perante a instituição financeira e que foi recusado – Partes que não podem impor a terceiros os termos de seu acordo – Incidência do princípio da relatividade dos pactos. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1029483-07.2023.8.26.0405; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2024; Data de Registro: 17/09/2024 - grifei);

“RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ACORDO EXTRAJUDICIAL DE DIVÓRCIO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA CONSTÂNCIA DA SOCIEDADE CONJUGAL ATRIBUÍDO COM EXCLUSIVIDADE AO APELADO, QUE ASSUMIU A OBRIGAÇÃO DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS DESPESAS VINCENDAS DO RESPECTIVO FINANCIAMENTO. HIPÓTESE, CONTUDO, EM QUE O IMÓVEL FOI ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. AGENTE FINANCEIRO QUE NÃO ANUIU COM A TRANSFERÊNCIA DO FINANCIAMENTO E QUE NÃO É PARTE NA PRESENTE AÇÃO. ACORDO QUE, A RIGOR, É INEFICAZ EM FACE DO CREDOR FIDUCIÁRIO, QUE NÃO AQUIESCEU AOS TERMOS DA AVENÇA CELEBRADA PARTICULARMENTE PELOS LITIGANTES, NOS TERMOS DO ART. 29 DA LEI 9.514/1997. ACORDO QUE CONSUBSTANCIA, EM RELAÇÃO À CEF, “RES INTER ALIOS ACTA” E NÃO PODE SER CUMPRIDO CONTRA EXPRESSA DISCORDÂNCIA

DO CREDOR FIDUCIÁRIO. CUMPRIMENTO QUE SE AFIGURA IMPOSSÍVEL, AO MENOS SEM A PARTICIPAÇÃO DAQUELA CREDORA. EVENTUAIS COBRANÇAS SOFRIDAS PELA AUTORA, POR TERCEIROS (SEJA A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA DO FINANCIAMENTO, SEJA O ALIENANTE DO IMÓVEL CREDOR DO REPASSE DE CUSTAS E EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS) QUE SE ORIGINARAM DO REGULAR EXERCÍCIO DO DIREITO DESTES ÚLTIMOS. DANO MORAL, POIS, QUE NÃO SE CORPORIFICA. DEMANDANTE, POR FIM, QUE NÃO DEMONSTROU TER EFETUADO O EFETIVO ADIMPLEMENTO DE QUAISQUER QUANTIAS CUJO PAGAMENTO, A TEOR DO ACORDO CELEBRADO, DEVESSE TER SIDO EFETUADO EXCLUSIVAMENTE PELO RÉU. DANOS MATERIAIS, PORTANTO, IGUALMENTE DESCARACTERIZADOS. INVIABILIDADE DE SE LHE DEFERIR A RESTITUIÇÃO DE VALORES QUE CONCRETAMENTE NÃO DISPENDEU. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002660-97.2023.8.26.0533; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cosmópolis - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 26/08/2024 - grifei);

“APELAÇÃO CÍVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Sentença que indeferiu a inicial e extinguiu o feito, sem resolução do mérito. Recurso da autora. Insurgência que não prospera. Acordo celebrado nos autos de divórcio, com previsão de que o réu assumiria as parcelas do financiamento do imóvel e seria o titular do bem. Autora que busca no cumprimento de sentença a exclusão de seu nome dos contratos de compra e venda e financiamento. Impossibilidade jurídica. Obrigação não prevista expressamente no acordo homologado. Matéria não abrangida pelo cumprimento de sentença. Imóvel que, ademais, possui gravame de alienação fiduciária. Réu que não possui direito real de propriedade, mas apenas direitos aquisitivos sobre o imóvel. Elementos dos autos que indicam a discordância do credor fiduciário em alterar o devedor fiduciário. Eventual alienação judicial que deve ser objeto de demanda autônoma. Sentença preservada. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”.

(TJSP; Apelação Cível 0008325-18.2024.8.26.0100; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 7ª Vara da Família e Sucessões; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025).

Cabe, portanto, à recorrida, persistir no cumprimento das obrigações assumidas, e, se for de seu interesse, envidar esforços no sentido de melhorar sua capacidade financeira ou buscar alternativas viáveis que possibilitem, futuramente, a substituição da titularidade perante o credor. O que não se admite é compelir a Caixa Econômica Federal a suportar os efeitos de um acordo do qual não participou, tampouco submeter a aceitação de alterações contratuais dissociadas dos critérios técnicos e objetivos usualmente observados no mercado de crédito imobiliário.

Por fim, anoto que o autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar eventual prejuízo concreto decorrente da manutenção de seu nome no contrato de financiamento. Não há nos autos qualquer elemento probatório que evidencie danos materiais efetivos, o que afasta a possibilidade de condenação da requerida ao pagamento de indenização, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o requerente está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora