



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321596

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2385580-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Registro, em que é agravante REGINA HELENA VIANNA DOS SANTOS, são agravados IARA VIANNA SILVA e PAULO HENRIQUE DE OLIVERIA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2385580-51.2024.8.26.0000

Agravante: Regina Helena Vianna dos Santos

Agravados: Iara Vianna Silva e Paulo Henrique de Oliveria Silva

Interessados: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e Alexandre Araujo Lima

Comarca: Registro

Juiz 1º Grau: Barbara Donadio Antunes Chinen

Voto nº 24.974

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO COMINATÓRIA – CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL – Decisão que saneou o feito – Insurgência da ré – Alegação de incompetência relativa – Conhecimento em razão dos efeitos da questão para o andamento do feito – Validade de cláusula de eleição de foro que é limitada pelo art. 63, § 1º, do CPC – Condição de previsão por escrito, com menção específica ao negócio jurídico – Cessão verbal que não atende a tal requisito – Assim não fosse, admitindo-se a cessão hipotética, só quem ainda figuraria do compromisso seria a CDHU, cabendo à cedente discutir apenas matéria atinente à cessão verbal – Silêncio da CDHU em defesa que teria feito precluir a questão – Alegação de coisa julgada sobre questão prejudicial – Posse que não é relevante para o deslinde do feito, pois não afeta as posições contratuais do compromisso de compra e venda com a CDHU – Posse que só dá direito, por si só, de adquirir propriedade em caso de usucapião, não discutida no caso – Decisão mantida – **Agravo desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão interlocutória de fls. 199/201, dos autos principais, que, em ação de obrigação de fazer, rejeitou preliminares.

Agrava a ré, sustentando que, em ação anterior, de oposição, ficou decidido que os autores não são possuidores do bem objeto da presente demanda, sendo a matéria acobertada pela coisa julgada. Alega também que consta do compromisso cláusula de eleição de foro, pelo qual a demanda deveria ser proposta na Comarca da Capital-SP. Pede a “tutela provisória de evidência”, para suspender o

processo, e, ao final, o acolhimento das preliminares.

Contrarrazões foram apresentadas às fls. 54/59. Intempestiva as contrarrazões de fls. 62/63, pois em processo digital não há prazo em dobro em razão de litisconsórcio passivo (art. 229, § 2º, do CPC).

É o relatório.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que rejeitou preliminares.

Apenas se conhece do recurso em razão da preliminar de incompetência, que poderia modificar o MM. Juízo *a quo*, com possibilidade de sacrifício dos atos processuais.

A demanda foi proposta pela autora Iara contra sua irmã Regina Helena e a CDHU, perante o Foro da Comarca de Registro-SP, de situação da coisa litigiosa. Os réus celebraram compromisso de compra e venda tendo por objeto o imóvel situado na Rua Joaquina de Jesus Nossa Alexandre, 80, Registro-SP.

Na inicial, alega a autora que a irmã Regina nunca morou no imóvel, e que possui outros bens de mesmo tipo – o que retiraria seu direito a participar do programa habitacional da CDHU. A autora, por outro lado, residiria no imóvel, teria incorporado a ele benfeitorias, e arcaria com as despesas de manutenção, inclusive em relação às parcelas de financiamento. Também alega que a irmã, ré ora agravante, teria assinado documento que comprovaria a cessão verbal de sua posição contratual, e mesmo assim se negaria a aceitar a transferência do financiamento.

Da cláusula décima, o contrato assinado entre os réus consta a eleição do foro da sede da CDHU (comarca da Capital-SP) para

¹ Art. 229. § 2º Não se aplica o disposto no caput aos processos em autos eletrônicos.

solução de controvérsias entre as partes.

Por isso a ré, ora agravante, suscitou a questão da incompetência relativa em contestação e, após afastada em saneador, interpôs o presente recurso.

A cláusula de foro, porém, consta apenas do compromisso de compra e venda assinado entre Regina e CDHU. Mesmo que comprovado o contrato de cessão verbal entre Regina e Iara (que é o negócio jurídico efetivamente discutido nos autos), disto não decorre automaticamente a oponibilidade da cláusula de foro entre suposta cedente e suposta cessionária.

Isso porque, segundo narra o art. 63, § 1º, do CPC:

Art. 63. As partes podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações.

§ 1º A eleição de foro só produz efeito quando constar de instrumento escrito e aludir expressamente a determinado negócio jurídico.

O Código limita então a validade de cláusula de eleição de foro, não podendo esta ser oposta senão quando conste expressamente de instrumento escrito, com alusão ao negócio específico tratado entre as partes.

No contrato de cessão verbal, apesar da cessionária assumir a posição contratual da cedente, não seria válido qualquer acordo sobre a eleição de foro por falta de previsão em escrito revalidando a cláusula em relação ao novo negócio jurídico.

De todo modo, a CDHU, que figura efetivamente como alienante no contrato principal, restou silente sobre a incompetência relativa. Na hipótese de substituição subjetiva operada pela cessão, a CDHU quem se manteria na relação contratual escrita. A cedente apenas discutiria a cessão, não o compromisso, do qual não faria mais parte. Então, mesmo que se entendesse de outra maneira, aquela quem teria direito de alegar a questão seria a CDHU, mas esta preferiu silenciar em sua defesa, operando-se a preclusão.

Também alegou a agravante, como prejudicial de mérito, o fato de, em oposição, ter sido estabelecido o fato de a irmã não ser possuidora do imóvel – alegação esta que estaria no cerne do tratado nestes autos.

Deixando mais claros os fundamentos lançados pela r. decisão saneadora, é importante ressaltar que a posse é irrelevante para o presente feito. A posse só daria direito aquisitivo de propriedade ao possuidor em caso de usucapião, mas não há pedido nesse sentido.

A posição de compromissário comprador é que justifica a posse, e não o contrário.

O relevante ao caso é se houve cessão, verbal ou escrita, se esta é válida e vigente, e se é oponível à corré CDHU.

Nestes termos, **nega-se provimento ao agravo de instrumento.**

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator