



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000326638

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1116291-23.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCILENE ALVES CAMPOS, é apelado COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1116291-23.2024.8.26.0100

Apelante: Lucilene Alves Campos

Apelada: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB

Comarca: São Paulo - 40ª Vara Cível do Foro Central

Magistrado de origem: Fernando José Cúnico

Voto nº 12193

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA E PRESCRIÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que extinguiu o processo por ilegitimidade ativa. A apelante alega que a COHAB é legítima para figurar no polo passivo da ação, pleiteando o provimento integral da inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva da COHAB e (ii) analisar a prescrição da cobrança realizada pela ré.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ilegitimidade passiva da COHAB não se sustenta, pois, a ré é compromissária vendedora e proprietária registral do imóvel, conforme a matrícula nos autos. A sentença de primeiro grau baseou-se exclusivamente em um contrato de cessão de crédito firmado entre a COHAB e o Fundo SPDA, sem anuência expressa da autora, o que não afasta a legitimidade da COHAB. A jurisprudência reconhece a validade dos contratos de gaveta, assegurando a continuidade da relação contratual e evitando prejuízos ao adquirente. Ademais, o artigo 1418 do Código Civil permite ao promitente comprador exigir a outorga da escritura definitiva, mesmo que os direitos tenham sido cedidos a terceiros, reforçando a obrigação da COHAB de formalizar a transferência da propriedade.

4. A cobrança está prescrita, pois o prazo de cinco anos para a dívida líquida, representada por instrumento particular,

conforme o artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil, foi ultrapassado. A última parcela venceu em 10/11/2017, e a ré não tomou medidas para interromper a prescrição até 11/11/2022, tornando inexigíveis os valores cobrados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso provido para declarar a inexigibilidade dos valores e assegurar a entrega do termo de quitação e a outorga da escritura à autora.

Tese de julgamento: "1. A COHAB é parte legítima para figurar no polo passivo da ação. 2. A cobrança está prescrita, sendo inexigíveis os valores cobrados."

Legislação citada: Código Civil, art. 1418; Código Civil, art. 206, §5º, inciso I.

Jurisprudência citada: TJSP; Apelação Cível 1059983-98.2023.8.26.0100; Relator(a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024; TJ-SP - APL: 01916761420128260100 SP 0191676-14.2012.8.26.0100, Relator: Maria de Lourdes Lopez Gil, Data de Julgamento: 17/12/2015, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2015.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 108/109) que assim dispôs:

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso VI do Código de Processo Civil, por ilegitimidade ativa, JULGO EXTINTO o processo, sem julgamento do mérito. Custas e despesas pela autora, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do artigo 85 e seguintes do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade processual.

A apelante Lucileine Alves Campos recorre (fls. 132/137) alegando que a requerida é legítima para figurar no polo passivo da ação, pleiteando o integral provimento da inicial. Contrarrazões (fls. 154/156).

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

I - Quanto à legitimidade da COHAB

A apelação deve ser provida, pois a ilegitimidade passiva da COHAB não se sustenta. A própria ré figura como compromissária vendedora e proprietária registral do imóvel, conforme matrícula acostada aos autos, sendo, portanto, parte legítima para responder à demanda. A sentença de primeiro grau baseou-se exclusivamente em um contrato particular de cessão de crédito firmado entre a COHAB e o Fundo SPDA, sem que houvesse anuência expressa da parte autora, o que não pode afastar a legitimidade da COHAB na presente ação.

Neste sentido, é incontroverso que a parte apelada é legítima para o ajuizamento da presente ação, uma vez que firmou contrato particular de cessão de direitos, na modalidade popularmente conhecida como contrato de gaveta, cuja validade é reconhecida de forma uníssona pelo Poder Judiciário. A jurisprudência tem admitido a legitimação em questão, justamente para assegurar a continuidade da relação contratual e evitar prejuízos ao adquirente.

Nesse sentido, inclusive com relação a própria apelada:

AÇÃO DECLARATÓRIA. COHAB. Sentença de procedência, que declarou a inexigibilidade de todos os valores cobrados pela ré relativamente à aquisição do

imóvel, bem como, determinando a entrega do termo de quitação e consequente outorga da escritura à autora. Insurgência da ré. Descabimento. Não há que se falar na necessária anuência da mutuante COHAB para admitir a cessão dos direitos referentes ao imóvel. Popular contrato de gaveta, cuja validade é reconhecida de forma uníssona pelo Poder Judiciário. Ainda que a autora não tenha celebrado originariamente o compromisso de compra e venda, é incontroverso que a jurisprudência admite a sua legitimidade. Preservação do interesse social e da cadeia sucessória gerada pelos subsequentes contratos de gaveta pactuados. Por fim, destaca-se que o prazo prescricional para cobrança de dívida líquida, representada por instrumento particular, é de 5 anos, nos termos do art. 206, §5º, I, do Código Civil. Ação ajuizada após o referido prazo, sem que a ré tenha comprovado a cobrança das eventuais parcelas em aberto, sendo mesmo de rigor a quitação do contrato. Deste modo, uma vez que a autora logrou êxito nos pedidos propostos, faz jus à condenação da ré em promover a quitação do contrato, com a outorga da escritura do imóvel. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1059983-98.2023.8.26.0100; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

Ademais, determina o artigo 1418 do Código Civil que o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar, podendo, em caso de recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. Logo, ainda que a COHAB alegue a cessão dos direitos creditórios a terceiro, tal fato não a exime da obrigação de formalizar a transferência da propriedade para quem detém a posse e os direitos sobre

o bem.

Assim, deve-se buscar a preservação do interesse social e da cadeia sucessória gerada pelos subsequentes contratos de gaveta pactuados. A legitimação da parte autora decorre do reconhecimento jurisprudencial da validade desse tipo de transação, sendo incabível afastá-la sob a justificativa de cessão de crédito firmada entre a COHAB e terceiro, sem que tal cessão tenha sido objeto de aceite pelo adquirente atual do imóvel.

II - Quanto à prescrição

A apelação deve ser provida, uma vez que a cobrança realizada pela ré está fulminada pela prescrição. Com efeito, o prazo prescricional para cobrança de dívida líquida, representada por instrumento particular, é de cinco anos, conforme disposto no artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil.

No caso dos autos, a última parcela vencida data de 10/11/2017, de modo que, aplicando-se o prazo quinquenal, a ré teria até 11/11/2022 para efetivar a cobrança das eventuais parcelas em aberto. No entanto, ultrapassado esse prazo sem que qualquer medida tenha sido tomada para interromper a prescrição, resta evidente a impossibilidade jurídica da cobrança dos valores exigidos pela ré.

Nesse sentido, inclusive com relação a própria apelada:

COBRANÇA. Despesas condominiais. Legitimidade passiva da promitente vendedora — COHAB — reconhecida. Prescrição quinquenal a teor do disposto no artigo 206, § 6º,

do CCB. Recursos não providos. (TJ-SP - APL: 01916761420128260100 SP 0191676-14.2012.8 .26.0100, Relator.: Maria de Lourdes Lopez Gil, Data de Julgamento: 17/12/2015, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2015)

Assim, deve ser reformada a sentença para julgar procedente a demanda e declarar a inexigibilidade de todos os valores cobrados pela ré relativamente à aquisição da unidade habitacional, reconhecendo-se, ainda, a consequente entrega do termo de quitação e a outorga da escritura à autora, devendo a ré adotar todas as providências necessárias para a transferência da propriedade do imóvel à parte autora.

Por fim, invertem-se os ônus sucumbenciais, condenando a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, os quais ficam fixados em 10% do valor da causa, nos termos do artigo 85 e seguintes do Código de Processo Civil.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso para reconhecer a legitimidade da parte autora para a propositura da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda, bem como para declarar a prescrição da pretensão da ré, tornando inexigíveis os valores cobrados relativamente à aquisição da unidade habitacional. Consequentemente, determina-se a entrega do termo de quitação e a outorga da escritura à autora, com a adoção de todas as providências necessárias para a transferência da propriedade do imóvel.

Fernando Marcondes
Relator