



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001607-46.2022.8.26.0168, da Comarca de Dracena, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados CRISTIANA PAULA LUCÍDIO (INCAPAZ) e JOSÉ CARLOS LUCIDIO (CURADOR(A)).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9010

Apelação nº 1001607-46.2022.8.26.0168

Comarca: Dracena

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

Apelada: Cristiana Paula Lucídio

Interessado: Marcio Antonio Pereira Novaes

Juiz(a): Dr.(a). Marcus Frazão Frota

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Pretensão embasada na exclusão do réu como mutuário de negócio de promessa de compra e venda de imóvel após o término do relacionamento com a autora, também mutuária. Sentença de procedência. Recurso da ré CDHU. Caso em que não se cuida da inclusão de novo mutuário, mas de exclusão de contratante que admitiu não possuir mais interesse no negócio. Autora que exerce posse exclusiva do imóvel e efetua o pagamento integral das parcelas de financiamento, o que justifica que figure como única mutuária. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP.

Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta pela ré CDHU em face da r. sentença de fls. 301/303, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação para declarar que a autora passa a ser a única responsável pelo financiamento do imóvel constituído pelo Lote 22, da Quadra 3, situado na Rua Amélio Fabrão Fabro, nº 179, do Conjunto Habitacional Paulo Vendramini, situado no município de Dracena/SP.

Pela sucumbência, a ré CDHU foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

Inconformada, insurge-se a CDHU, sustentando, em linhas gerais, que o término do relacionamento dos mutuários não pode implicar na alteração do contrato de financiamento imobiliário sem o cumprimento das regras de financiamento.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 317/324.

Parecer da D. Procuradoria Geral de Justiça, opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

O caso dos autos versa sobre ação de obrigação de fazer em que a autora e o requerido Marcio Antonio celebraram contrato de cessão de promessa de compra e venda de imóvel perante a corré CDHU.

Alega a autora que, em razão do término do relacionamento com o réu Marcio Antonio, passou a exercer posse exclusiva do imóvel objeto do negócio, além de arcar integralmente com as prestações do financiamento imobiliário. Por isso, requer seja declarada a exclusão do réu Marcio Antonio, figurando a autora como única mutuária do negócio.

Contestação as fls. 99/104 e 258/264.

Encerrada a instrução processual, sobreveio sentença de procedência da ação.

Pois bem.

Após minucioso estudo dos autos, o d. Magistrado de primeiro grau deu o desfecho correto para o caso.

Dessa forma, a sentença está correta e merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos com base no permissivo do artigo 252 do RITJSP, que ensina: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Insta destacar que na Seção de Direito Privado desta Corte, o dispositivo regimental acima especificado tem sido utilizado por suas Câmaras, tanto para evitar inútil repetição, como para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos (v. g. *Apelação 99406023739-8, Rel. Des. Elliot Akel, 1ª*

Câmara, São Paulo, em 17/06/2010; AI 990101539306, Rel. Des. Luiz Antonio de Godoy, 1ª Câmara, Jaú, em 17/06/2010; Apelação 99402069946-8, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara, São Paulo, em 08/06/2010; Apelação 99405106096-7, Rel. Des. Neves Amorim, 2ª Câmara, São José do Rio Preto, em 29/06/2010; Apelação 99404069012-1, Rel. Des. José Roberto Bedran, 2ª Câmara, São José dos Campos, em 22/06/2010; Apelação 99010031478-5, Rel. Des. Beretta da Silveira, 3ª Câmara, São Paulo, em 13/04/2010; Apelação 9940500973556, Rel. Des. James Siano, 5ª Câmara, Barretos, em 19/05/2010; Apelação 99401017050-8, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, 6ª Câmara, São Paulo, em 27/05/2010; Apelação 99404073760-8, Rel. Des. Paulo Alcides, 6ª Câmara, Indaiatuba; em 01/07/2010; Apelação 99109079089-9, Rel. Des. Moura Ribeiro, 11ª Câmara, Lins; em 20/05/2010; Apelação nº 990.10.237099-2, 13ª Câmara, Rel. Des. Luiz Roberto Sabbato, em 30.06.2010; Agravo de Instrumento 99010032298-2, Rel. Des. Edgard Jorge Lauand, 15ª Câmara, Atibaia, em 13/04/2010; Apelação 991.09.0841779, Rel. Des. Simões de Vergueiro, 17ª Câmara, Araçatuba, em 09/06/2010; Apelação 991000213891, Rel. Des. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara, São Paulo, em 09/06/2010; Apelação nº 992.07.038448-6, São Paulo, Rel. Des. Cesar Lacerda, 28ª Câmara, em 27.07.2010).

O próprio Superior Tribunal de Justiça tem valorado este entendimento, reconhecendo “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)”.

Acertou a r. decisão atacada, conforme se nota pelos trechos abaixo destacados:

“Inicialmente, restou incontroverso que o requerido Márcio Antônio assumiu que separou-se da requerente logo após o contrato de financiamento e não ter efetuado o pagamento das parcelas, concordando que, com o fim do relacionamento, o imóvel ficaria para a requerente, que vem efetuando o

pagamento das parcelas.

Vale destacar que não se pretende impor à CDHU a aceitação de novo mutuário, não enquadrado nas regras próprias do sistema financeiro de habitação, forçando-lhe a dar cumprimento a negócio jurídico do qual não participou, desfecho juridicamente inviável. O que se tem é o reconhecimento da validade, entre as partes que nelas figuraram, da exclusão de uma das partes do contrato.

Portanto, é a persente sentença para declarar que diante de acordo entabulado entre as partes, restou estabelecido que a requerente ficará com o imóvel objeto do presente feito, ficando responsável pelas parcelas do financiamento.

Em que pesem as alegações da CDHU de que a requerente não efetuou o pedido administrativo disponível para tal procedimento e o entendimento do Ministério Público, não vejo óbice para o indeferimento do pedido, pois não causaria prejuízo a nenhuma das partes, já que a parte mais interessada, o requerido Márcio Antônio, concorda com o pedido da requerente.” (verbis, cfr. fls. 301/302).

Em arremate ao entendimento adotado pelo MM. Juiz sentenciante, oportuno acrescentar, também, que, conforme bem observou eminente Procuradora de Justiça: “sendo a apelada cotitular dos direitos aquisitivos referentes ao imóvel sub judice, sua capacidade financeira, bem como preenchimento dos requisitos legais em relação a ela foram verificados, oportunamente, pela apelante. Assim, não há que se falar que a apelada deve comprovar novamente sua condição de pessoa de baixa renda ou sua possibilidade financeira. Até mesmo porque, a falta de pagamento caracteriza quebra do contrato, podendo o imóvel, inclusive, ser retomado pela apelante a assinatura do contrato, e as prestações continuam sendo pagas exclusivamente pela apelada, fls.24/31. Por outro lado, o desinteresse e a concordância com o pedido de exclusão do corréu Marcio Antônio, cotitular dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, corroboram os fatos alegados pela apelada na petição inicial.” (verbis, cfr. fls. 406/407).

É de rigor, pois, a manutenção “in totum” da sentença recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, é necessário majorar os honorários de sucumbência fixados na sentença, por força do artigo 85, §11, do CPC, para o montante equivalente a 15% do valor atualizado da causa.

Diante do exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

Relator