



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329608

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2088694-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Barra Bonita, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados REGINA DE FATIMA VICELLI FERRAREZI, VANESSA CARLA FERRAREZI AMARAL, FÁBIO AMARAL, SAMARA CRISTINA FERRAREZI CARVALHO, RENATO DE MATOS CARVALHO e FABIANA APARECIDA FERRAREZI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria, negaram provimento ao recurso. Declara voto contrário o 3º juiz**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 51625

Agravo de Instrumento nº 2088694-37.2025.8.26.0000

Agravante/executada: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Advogada: Dra. Franciane Gambeiro

Agravados/exequentes: Regina de Fatima Vicelli Ferrarezi e outros

Advogado: Dr. Sandro Rogerio Sanches

Juiz: Dr. Henrique Vasconcelos Lovison

Origem: 2ª Vara do Foro de Barra Bonita

Nº processo na origem: 0001411-49.2024.8.26.0063

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REJEIÇÃO DA IMPUGNAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto pela CDHU contra decisão que rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença de obrigação de fazer, referente à quitação integral de contrato de financiamento imobiliário devido ao falecimento do mutuário em 2004.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há inexigibilidade da obrigação imposta devido à alegação de débito pendente e ausência de formal de partilha.

III. Razões de Decidir

3. A coisa julgada material impede a modificação da decisão de mérito, garantindo segurança jurídica às partes.

4. A obrigação de fazer, referente à quitação do financiamento, é clara e não há débito pendente. A apresentação do formal de partilha foi realizada, tornando o título judicial plenamente exigível.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A coisa julgada deve ser respeitada de forma absoluta. 2. A obrigação de quitação do financiamento é exigível independentemente de condições impostas pela executada.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. Decisão que, em cumprimento de sentença de obrigação de fazer, rejeitou a impugnação interposta pela executada, nos seguintes termos:

“(...) a impugnação deve ser rejeitada. O título judicial exequendo é claro ao declarar a quitação integral do contrato em razão da morte do mutuário, ocorrida em 2004. Obviamente que débitos posteriores não podem prevalecer a essa interpretação, já que a quitação pelo seguro deverá contemplar todas as parcelas posteriores ao sinistro. O dispositivo do decisum somente fez referência aos documentos que estavam cobranças de prestações porque eram os únicos constantes dos autos. Não havia outras cobranças, razão pela qual não foram abarcadas expressamente no dispositivo. Mas, como já se disse, o texto é claro a declarar a quitação integral do contrato. Assim, a rejeição da impugnação é medida que se impõe. Ante o exposto, REJEITO a presente IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA”.

Aduz a agravante, em síntese, a inexigibilidade da obrigação imposta, pois não teria havido a quitação do financiamento e estaria pendente a apresentação do formal de partilha, para a devida regularização documental do bem imóvel.

Alega que a averbação da quitação do contrato é prematura e viola a coisa julgada, pugnano pela reforma da r. decisão agravada.

O efeito suspensivo foi concedido parcialmente, a fim de obstar o prosseguir a execução e foram dispensadas as informações (fls. 55/56).

Contraminuta (fls. 61/64).

É o relatório.

Pese embora a argumentação expendida pela

agravante, o recurso não comporta provimento.

Em fase de cumprimento de sentença, a recorrente aduz a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, sob os fundamentos de que haveria débito pendente e que não teria sido apresentado o formal de partilha do inventário do segurado.

Sem razão, porém.

Sabe-se, pois, que em sede de execução, **não se mostra possível a modificação da coisa julgada material** que, como se sabe, possui o condão de tornar imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso (art. 502, *caput*, do CPC), devendo ser respeitada de forma absoluta, a fim de garantir às partes a devida segurança jurídica.

Nesta toada, observa-se que a obrigação de fazer consiste na **quitação integral do financiamento imobiliário** em virtude do falecimento do mutuário ocorrido no ano de 2004, não havendo falar na existência de qualquer débito pendente, tal qual alega a recorrente.

Conforme ressaltado pela r. decisão agravada, a referência às parcelas oriundas do financiamento é meramente elucidativa, ficando excluída qualquer alegação de pendência financeira relativa ao imóvel.

Não convence, ademais, a alegação de que o formal de partilha não teria sido devidamente apresentado, eis que **o título judicial se mostra plenamente exigível, independentemente de qualquer condição imposta unilateralmente pela executada.**

Não obstante, é notável, pois, que a parte exequente colacionou cópia do formal de partilha a fls. 46 e ss. dos autos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

principais e as fls. 65 e ss. deste incidente, ao qual teve, portanto, a parte executada pleno acesso.

Diante deste quadro, de rigor, pois, a manutenção integral da r. decisão atacada.

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional suscitada, com a finalidade de viabilizar o eventual acesso às Superiores Instâncias, sendo desnecessária, para fins de prequestionamento, a citação exaustiva dos dispositivos legais invocados, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste Acórdão

Do exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
RELATOR



Voto nº 51404/2025

Agravo de Instrumento nº 2088694-37.2025.8.26.0000

Comarca: Barra Bonita

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu

Agravados: Regina de Fatima Vicelli Ferrarezi, Vanessa Carla Ferrarezi Amaral, Fábio Amaral, Samara Cristina Ferrarezi Carvalho, Renato de Matos Carvalho e Fabiana Aparecida Ferrarezi

Interessados: Cia de Seguros do Estado de São Paulo - Cosesp e Estado de São Paulo

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 51404

Na visão deste insignificante magistrado, a decisão proferida relativamente ao acatamento da pretensão falhou na visão dos fatos – autorizada Ação contra a empresa, desvirtuada de sua verdadeira finalidade.

Ou seja: não lobrigo como irrogar à CDHU obrigação de reparação de danos, pois que não detinha responsabilidade alguma com a construção, senão com o financiamento; nem se lhe aplica o C.D.C., ante sua finalidade e gênese Estatal.

Uma empresa de manifesto escopo de atendimento aos mais necessitados – diligenciando por reformas?

Afastada de seus objetivos?

Remetidos seus objetivos para as Kalendas Gregas?

Um Juiz é um homem com os olhos postos no futuro. Prestigiar o que foi decidido é vulnerar o interesse público que existe na finalidade da Apelante – moradia para necessitados; um prestigiado em detrimento de muitos.

Assim, por meu fraco entendimento, havia por PARTE ILEGÍTIMA a CDHU – quando em verdade sua responsabilidade é meramente subsidiária.

A verdadeira responsável não foi trazida ao feito.

Ante o interesse público que dimana da finalidade da Reqda., não vejo como possa ser compelida a providenciar reparos na construção – e isso conduz a prejuízo de sua atividade, e por via de consequência, a toda a coletividade, nem havendo como prestigiar o mantimento da decisão.

Ver, a respeito, a basta messe de decisões da Magnífica CORTE BRASÍLICA a respeito desse tema – MUTATIS MUTANDIS:

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.534.952/SC, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas

Cueva, Terceira Turma, DJe de 7/2/2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. AFRONTA AO ART. 535 DO CPC/73. VÍCIO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284/STF. TESES REFERENTES À MULTA CONTRATUAL E JUROS, COMISSÃO DE CORRETAGEM, RESSARCIMENTO DOS ALUGUEIS E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS Nº 211/STJ E Nº 282/STF. PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA. CEF. NATUREZA DAS ATIVIDADES. AGENTE FINANCEIRO. SEM LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA Nº 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A alegação de afronta ao art. 535 do CPC/73 sem indicar em que consistiria o vício, consubstancia deficiência bastante a inviabilizar a abertura da instância especial, atraindo a incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de prequestionamento, mesmo implícito, impede a análise da matéria na via especial. Súmulas nº 211/STJ e nº 282/STF.

3. A Caixa Econômica Federal somente possui legitimidade passiva para responder por vícios, atraso ou outras questões relativas à construção de imóveis objeto do Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida se, à luz da legislação, do contrato e da atividade por ela desenvolvida, atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, sendo parte ilegítima se atuar somente como agente financeiro. Súmula nº 83/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1646130/PE , Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018)

RECURSO ESPECIAL. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.

PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE DA CEF. AUSÊNCIA. AGENTE FINANCEIRO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se a Caixa Econômica Federal possui legitimidade para responder pelo atraso na entrega de imóvel financiado com recursos destinados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

2. O exame da legitimidade passiva da CEF está relacionado com tipo de atuação da empresa pública no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, ora como agente meramente financeiro, em que não responde por pedidos decorrentes de danos na obra financiada, ora como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou baixíssima renda, em que responde por mencionados danos. Precedente.

3. Para o fim de verificar o tipo de atuação da CEF e concluir pela sua legitimidade para responder por danos relativos à aquisição do imóvel, devem ser analisados os seguintes critérios: i) a legislação disciplinadora do programa de política de habitacional; ii) o tipo de atividade por ela desenvolvida; iii) o contrato celebrado entre as partes e iv) a causa de pedir.

4. No caso dos autos, considerando-se que a participação da CEF na relação jurídica sub judice ocorreu exclusivamente na qualidade de agente operador do financiamento para fim de aquisição de unidade habitacional, a instituição financeira não detém legitimidade para responder pelo descumprimento contratual relativo ao atraso na entrega do imóvel adquirido com recursos destinados ao Programa

Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5. Recurso especial não provido. (REsp 1.534.952/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 14/02/2017).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. CONTRATO VINCULADO AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. ILEGITIMIDADE DO AGENTE FINANCEIRO PARA RESPONDER POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA CONSTRUTORA.

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível.

2. A legitimidade do agente financeiro para responder por ato ilícito relativo ao contrato de financiamento ocorre apenas quando atua como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa ou renda, promotor da obra, quando tenha escolhido a construtora ou tenha qualquer responsabilidade relativa à elaboração ao projeto.

3. Decisão agravada mantida pelos seus próprios fundamentos.

4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. (AgRg no REsp 1.203.882/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 26/02/2013).

E nesta Câmara existe o Voto nº 48.727 do Desembargador J.J. DOS SANTOS, que também concluiu pela ilegitimidade da CDHU, em hipótese símile.

Assim, por minha decisão, DECLARO PELA ILEGITIMIDADE DA CDHU, questão de ordem pública que independe de preclusão, e julgo extinto o feito sem apreciação do mérito – em relação à empresa - arcando o A. com as custas e com honorários de 11% sobre o valor dado ao feito.

SINE IRA ET STUDIO.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	JOSE JOAQUIM DOS SANTOS	2A3724B4
6	10	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A38F998

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2088694-37.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.