



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344695

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002907-08.2020.8.26.0073, da Comarca de Avaré, em que é apelante PATRICIA MICHELLE PEREIRA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. **9412**

Apelação nº: **1002907-08.2020.8.26.0073**

Relator: **Pastorelo Kfour**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Avaré/1ª Vara Cível

Juiz(a): Augusto Bruno Mandelli

Apelante: Patrícia Michelle Pereira

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

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO. CDHU. CESSÃO SEM ANUÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS DESPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) ajuizou ação visando a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, reintegração de posse e condenação dos réus ao pagamento de encargos em atraso e multa contratual.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pelos débitos de IPTU e taxas imobiliárias após a cessão do imóvel, e a validade da cessão sem anuência da CDHU.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A sentença é confirmada com base nos fundamentos de que a cessão do imóvel sem autorização da CDHU é irregular e que os primeiros requeridos permanecem responsáveis pelos encargos do imóvel.

4. A legislação estadual e o contrato firmado entre as partes não permitem a transferência sem anuência da CDHU e a ocupante atual não se qualificou para a transferência da propriedade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recursos conhecidos e desprovidos.

Tese de julgamento: “1. A cessão de imóvel sem anuência da CDHU é irregular. 2. Os primeiros requeridos permanecem responsáveis pelos encargos do imóvel perante a autora.”

Dispositivos relevantes citados: TJSP, Regimento Interno, art. 252; Leis Estaduais nº 905/75, nº 12.276/2006, nº 12.801/08; Decreto nº 51.241/2006; CF/1988, art. 6º.
Jurisprudência relevante citada: n/a

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a sentença de fls. 417/425, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente a ação, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU em face de REGINALDO SALES E OUTROS, para o fim de: a) declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, por culpa da parte requerida, com a perda de eventuais valores a título de benfeitorias, nos moldes da fundamentação; b) reintegrar a requerente na posse do imóvel indicado na exordial; c) condenar a parte requerida a perder em favor da parte autora, a título de taxa de ocupação, o valor correspondente a uma prestação paga para cada mês de ocupação do imóvel sem o devido pagamento, até o limite do valor total já pago pela parte requerida, o que será apurado em liquidação de sentença e, d) condenar os réus aos pagamentos do encargos em atraso relativos ao imóvel, tais como IPTU, faturas de consumo e taxas condominiais, nos moldes da fundamentação; e) pagar em favor da requerente a multa contratual de 10% sobre o saldo devedor, respeitado o montante já adimplido pelos requeridos, nos moldes da fundamentação.”

Recurso da mutuária original argumentando que, quando da cessão do imóvel em 2011, não havia débitos de IPTU ou taxas imobiliárias, sendo que eventuais débitos tributários seriam de

responsabilidade dos cessionários. Quanto às despesas de água e energia elétrica, defende que são *propter personam*, estando vinculadas àqueles que efetivamente receberam o serviço.

Contrarrazões a fls. 475/780.

A ocupante e cessionária Maria Sueli dos Reis é representada pela Defensoria Pública de São Paulo, que se manifestou nos autos apontando ausência de intimação pessoal acerca do julgamento dos embargos de declaração a fls. 447/448, impossibilitando eventual apresentação de recurso pelo órgão.

Devolvido o respectivo prazo, a correquerida apelou pugnando pelo reconhecimento do direito de permanecer ocupando o bem e assumindo as parcelas pendentes. Subsidiariamente, requereu a restituição de todos os valores pagos.

Contrarrazões a fls. 515/523.

É o relato do essencial.

Recursos tempestivos, dispensado o recolhimento dos preparos (fls. 405) e presentes os demais pressupostos recursais.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e

tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

É entendimento prestigiado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, que reconhece:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt no AREsp n. 1.075.290/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/3/2018, DJe de 20/3/2018.)

No mesmo sentido: REsp n. 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp n. 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp n. 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp n. 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003.

A atuação da CDHU é regida por legislação específica, incluindo as Leis Estaduais nº 905/75 e nº 12.276/2006, o Decreto nº 51.241/2006 e a Lei Estadual nº 12.801/08, observando o princípio social do acesso à moradia conforme o art. 6º da Constituição Federal.

O Contrato de Promessa de Venda e Compra (fls. 28/34) foi assinado por Patrícia Michelle Pereira e Reginaldo Sales, que transferiram o imóvel para José Marcelo Camargo (fls. 223/225), que por sua vez o transferiu à atual ocupante Maria Sueli dos Reis (fls. 226/231), sendo que em nenhum dos casos houve autorização da apelada, infringindo a proibição claramente estipulada na Cláusula Quinta, III do contrato (fls. 30).

Uma notificação extrajudicial sobre os débitos em atraso foi enviada (fls. 37/38), mas os recorrentes não se manifestaram desde então, com a dívida persistindo desde 2007.

Destaco que a legislação busca regularizar os chamados “contratos de gaveta”, como evidenciado pela promulgação da Lei Estadual nº 12.276/2006 e seu Decreto regulamentador nº 51.241/2006. No entanto, essa regularização depende fundamentalmente da anuência da CDHU, responsável por verificar se os requisitos legais e administrativos para a transferência de imóvel foram atendidos, o que não ocorreu neste caso.

É desnecessária, também, a previsão contratual de taxa de ocupação, decorrendo tal obrigação do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Ademais, não há evidências de que a segunda apelante, ocupante do imóvel, tenha se qualificado para obter a transferência da propriedade perante a CDHU, de forma que acolher seu apelo significaria burlar a fila de pretendentes a uma moradia, o que não se pode cancelar.

Por fim, em se tratando de cessão irregular do imóvel, permaneceram os primeiros requeridos responsáveis pelo imóvel

perante a autora, sendo razoável que, nos termos da sentença, os estes sejam responsabilizados pelo pagamento dos valores relativos ao IPTU, faturas de consumo e taxas condominiais em atraso, nada obstando a cobrança, em ação própria, daqueles que eram possuidores diretos do bem no respectivo período.

Portanto, não há justificativa para a alteração da sentença proferida.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios (incluindo os que pretendam a reanálise do mérito pela via inadequada) aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos recursos.

PASTORELO KFOURI
Relator