



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364287

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2361388-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Aparecida, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados ADRIANA CRISTINA AUGUSTO DE PAULA, ANDRÉ LUIS AUGUSTO, ANDERSON LUIS AUGUSTO, TAIS CALDEIRA COSTA SILVA, NILZA MARIA CUSTÓDIO, ANDREZA CALDEIRA DOS SANTOS GOMES e MARIA ANGELA CALDEIRA AUGUSTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2361388-54.2024.8.26.0000

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

Agravados: Adriana Cristina Augusto de Paula, André Luis Augusto, Anderson Luis Augusto, Tais Caldeira Costa Silva, Nilza Maria Custódio, Andreza Caldeira dos Santos Gomes e Maria Angela Caldeira Augusto

Interessado: Cartório Registro e Imóveis

Comarca: Aparecida

Juíza prolatora da decisão: Rita de Cassia da Silva J. Magalhães

Voto nº 19828

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ANULAÇÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO DESPROVIDO. **I. Caso em Exame.** Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que cadastrou a CDHU como terceira interessada, e, mais adiante, rejeitou pedido para anulação de sentença transitada em julgado desde 2021. Sentença que declarou a nulidade de atos de alienação de dois imóveis. A CDHU alega que o contrato de financiamento habitacional foi firmado após o falecimento do marido da mutuária, impossibilitando o refazimento da avença para inclusão do de cujus. A CDHU exige a nulidade de todos os atos processuais desde a citação. **II. Questão em Discussão.** 2. A questão em discussão consiste em determinar se a CDHU deve ser incluída como litisconsorte necessária na ação anulatória, considerando sua posição como proprietária do imóvel e agente financeiro do contrato de financiamento. **III. Razões de Decidir.** 3. A CDHU tinha conhecimento do mandado de averbação desde 2022, mas somente em 2024 veio aos autos, não havendo razão para anular o processo já transitado em julgado, o que evidentemente depende de ação própria. A mutuária Maria Ângela foi contemplada com o imóvel durante o casamento, mas firmou o contrato de financiamento como viúva, após o falecimento do marido, sem informar seu estado civil real à CDHU, prejudicando-se a meação do de cujus, e por consequência, da herança dos

autores-filhos. **IV. Dispositivo. 5. Recurso desprovido.**

Tese de julgamento: 1. A anulação dos atos processuais desde a citação é indevida. Processo transitado em julgado há 03 anos. 2. A CDHU deve cumprir o mandato de averbação, pois a mutuária agiu de má-fé ao omitir seu estado civil, refazendo o contrato para incluir o de cujus como mutuário ao lado da esposa.

Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000555-45.2020.8.26.0407.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra a decisão de fl. 499, que no bojo de ação anulatória de negócio jurídico e escritura imobiliária (transitada em julgado em 24/09/2021), assim dispôs:

"Trata-se de feito com sentença transitada em julgado em que se declarou a nulidade de atos de alienação de dois imóveis.

(...)

*Em relação ao imóvel financiado com a CDHU, manifestem-se as requerentes sobre sua petição de fls. 435/498, no prazo de 05 dias. **Cadastre-se a CDHU como terceira interessada.**"*

Insurge-se a CDHU, argumentando que o contrato de alienação fiduciária firmado entre ela e a Sra. Maria Ângela (corrê), foi celebrado em abril/2019, posteriormente ao falecimento de seu marido, Sr. Carlos, não sendo possível incluí-lo no contrato de financiamento, uma vez que tal situação não correspondia à realidade fática daquele momento, inviabilizando-se o cumprimento do mandato de averbação de fl. 395. Como a CDHU é proprietária do imóvel, é imprescindível integrar o polo passivo da demanda como litisconsorte necessária, pois

além de proprietária da coisa, é agente financeira de contrato de financiamento não quitado.

Requer o provimento do recurso, para revogar a decisão agravada, e "*declarar a nulidade de todos os atos processuais (sic)*).

Efeito suspensivo deferido (fls. 22/25).

Recurso processado, respondido, e sem oposição das partes ao seu julgamento em sessão virtual.

É o relatório.

O agravo não merece provimento.

Com efeito, os autores, ora agravados, ajuizaram ação anulatória de dois negócios jurídicos formalizados pela viúva de seu genitor, por desrespeito à meação do falecido, e, conseqüentemente, de sua herança.

Uma das transações diz respeito a imóvel adquirido da CDHU, já que a viúva foi contemplada durante o casamento (2013), mas firmou o contrato de financiamento somente em seu nome (2019), após o falecimento do marido, ocorrido em 2018.

Procedente o pedido, a sentença foi confirmada pelo Colegiado, com trânsito em julgado em 24/09/2021 (fl. 334).

Confira-se sua ementa:

*AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO – Sentença de procedência para declarar nulo o negócio jurídico simulado mediante escritura de compra e venda de bem imóvel, e, em consequência seu registro, bem como para **reconhecer a nulidade do documento de propriedade do imóvel havido por contemplação de sorteio da CDHU, por constar exclusivamente a requerida Maria Ângela como proprietária, que deverá retroagir até a data da posse, ocorrida em 2013** – Inconformismo – Desacolhimento – Conjunto probatório contundente – O imóvel do bairro de ITAGUAÇU foi adquirido e edificado pelo falecido (pai dos autores) e pela corré durante união estável e posterior matrimônio – Posterior permuta com a corré Nilza e simulação de compra e venda em favor das filhas unilaterais da viúva – Nulidade flagrante – **Imóvel da CDHU** – Requerida que confirmou em depoimento pessoal que foi chamada em 2013 para adquirir o apartamento, confessando que apresentou documentação de estado civil de solteira, mesmo estando casada com o de cujus, falecido somente em 2018 – **Nulidade incontroversa** – Sentença mantida – Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1002152-90.2018.8.26.0028; Relatora HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; 2ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 25/08/2021).*

Transitado em julgado, foi expedido mandado de averbação à CDHU em 22/09/2022, nos seguintes termos:

“Manda ao Diretor da CDHU, **PROCEDA À AVERBAÇÃO DA NULIDADE** do negócio jurídico, para consignar o seguinte: (...); b) reconhecer a nulidade do documento de propriedade do imóvel localizado à Rua José Murad, nº117, 22-A, Vila Mariana, APARECIDA, por constar exclusivamente a requerida Maria Ângela como proprietária, que deverá retroagir até a data da posse ocorrida em 2013.”

A Companhia da Habitação não cumpriu o mandado judicial (fls. 359/360), gerando determinação para expedição de novo mandado de averbação, a ser cumprido pela própria serventia (fl. 365).

A CDHU foi oficiada em 18/01/2024, para que cumprisse a ordem, sob pena de multa de R\$1.000,00, limitada em R\$15.000,00 (fl. 381).

A CDHU então resolveu vir aos autos e quer anular todo o processo desde a citação, sob alegação de que deveria ter sido incluída no polo passivo da ação como litisconsorte já que é proprietária do imóvel, sendo impossível cumprir o mandado de averbação de fl. 395.

Pois bem.

De plano, a nulidade do processo não foi abordada na decisão agravada, de sorte que o Colegiado estaria impedido de analisar tal pleito, por violação do princípio do duplo grau de jurisdição.

Todavia, a agravante CDHU retornou aos autos, aduzindo que a magistrada se pronunciou a respeito da nulidade, conforme decisão de fl. 514, o que legitimaria a apreciação do pleito pelo órgão *ad quem*.

Aprecio a questão. Seja em razão da falta de prejuízo à parte agravada, já que em contraminuta, e nos autos principais, se manifestara a respeito. Seja em razão do princípio da economia processual.

Inicialmente, a CDHU sabia desta demanda desde 22/09/2022, ou seja, há 02 anos, quando foi expedido o mandado de averbação de fl. 353. Mas, resolveu ingressar nos autos somente em 10/10/2024, já tendo recebido o segundo ofício em 18/01/2024.

Nenhuma razão lhe assiste, e deve cumprir o mandado de averbação de fl. 395, já que a mutuária Maria Ângela foi contemplada com o imóvel da CDHU (Rua José Murad, nº 117, Bloco 02, apartamento 22ª, na cidade de Aparecida, estado de São Paulo), quando estava casada com Carlos, sem indicar tal fato à Companhia de Habitação.

Não há dificuldade a respeito. É só aditar o contrato, como determina o mandado de averbação, porque Maria Ângela mentiu a respeito de seu estado civil, ou melhor elucidando, simulou estado civil diverso da realidade, não podendo o falecido, e por consequência, sua meação, ser prejudicada com a falácia da corré.

Senão vejamos.

Maria Ângela foi sorteada como suplente para se habilitar à aquisição de moradia no Conjunto Habitacional Aparecida da CDHU, em 23/11/1996 (fl. 111).

Ela e Carlos iniciaram a convivência em 1998 (fls. 214/216).

Casaram-se em 09/04/2011.

Em 2013, ela foi contemplada com o imóvel da CDHU, recebendo sua posse, como confirmou à magistrada em audiência:

A senhora **Ângela**, instada em juízo, disse que em 2013 foi chamada para adquirir o apartamento da CDHU. Disse que apresentou documentos para o CDHU como solteira, mesmo estando casada, porque a moça falou para ela que ia fazer o contrato em seu nome de solteira. Relatou que a pessoa que elaborou o contrato deixou que ela utilizasse o imóvel enquanto o contrato estivesse equívoco. Disse que quando o marido faleceu, ela foi ao CDHU com a certidão de óbito e de casamento dizendo que queria resolver a situação. Confirmou que o apartamento pertencia a ela desde 2013. Relatou que foi contemplada durante o casamento, pretende fazer a documentação de viúva, mas ele (Carlos) não apareceu em nenhum contrato realmente, porque a moça do CDHU assim fez, porque ela mesmo informou que era casada. Não soube informar o motivo de a funcionária ter feito o contrato para ela como se ela fosse solteira. Disse que também informou à funcionária possuía outro imóvel,

mesmo assim, a funcionária concordou em fazer o contrato para que ela fosse contemplada (fls. 262/263; sentença).

Carlos faleceu em 29/06/2018.

Em 05/04/2019, ela firmou o contrato de financiamento habitacional com a CDHU, sob o estado civil de viúva (fl. 198).

Portanto, a intenção dos autores não é obter contrato em favor do genitor indevidamente, mas sim regularizar avença para que ele figure como mutuário ao lado da esposa Maria Ângela, pois se ela houvesse agido de boa-fé, o financiamento habitacional teria sido firmado por ambos, desde a data da posse em 2013.

Mutatis Mutandis:

Apelação - Compra e Venda - Declaratória de direitos - Sentença de improcedência - Apelo do autor - Preliminar - Legitimidade ativa configurada - Autor afirma ser o verdadeiro contratante - Teoria da asserção - Mérito - Conjunto probatório comprova o réu ter ludibriado o autor, seu próprio pai, e a CDHU, firmando contrato de cessão de posse da unidade habitacional em seu nome, embora a posse, melhorias e prestações sempre quitadas pelo pai - Simulação - CDHU não apresentou argumento que inviabilizasse a concessão da moradia ao real adquirente - Subsistência do negócio jurídico ante a teoria da propriedade aparente -

Inteligência do art. 167, § 2º do Código Civil - Respeito à função social da propriedade e boa-fé objetiva - Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000555-45.2020.8.26.0407; Relatora JANE FRANCO MARTINS; 9ª Câmara de Direito Privado; Julgamento: 11/12/2024).

Portanto, mantenho a decisão agravada, e rejeito o pedido para anulação de todos os atos processuais após a citação, cabendo, se for o caso, buscar sua pretensão em ação própria.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão acarretará sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Por todo o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assinatura Eletrônica