



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003236-29.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes FABIA CRISTINA CUGOLO (ESPÓLIO) e HENRIQUE CUGOLO (INVENTARIANTE), é apelada LUCIVANIA APARECIDA BAROLI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1003236-29.2021.8.26.0576

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelantes FABIA CRISTINA CUGOLO (ESPÓLIO) E
OUTRO, é apelada LUCIVANIA APARECIDA BAROLI
(JUSTIÇA GRATUITA)

Foro/Vara de origem: Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1003236-29.2021.8.26.0576

VOTO Nº 1003236-29

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. VENDA A NON DOMINO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação contra sentença que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória de imóvel, adjudicando-o à parte autora. A parte apelante alega venda a *non domino* e ausência de quitação integral do preço do imóvel, argumentando que a quitação ocorreu por seguro prestamista, o que configuraria enriquecimento sem causa da parte autora.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a adjudicação compulsória do imóvel é cabível, considerando a alegação de venda a *non domino* e a quitação do contrato por seguro prestamista.

III. Razões de Decidir

3. O recurso não merece provimento, pois a sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, conforme art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

4. Contrato de cessão de direitos que surtiu efeito entre as partes, não havendo comprovação de vício de consentimento. A quitação do saldo devedor pelo seguro prestamista não beneficia os herdeiros, mas sim a instituição financeira.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao recurso.

Tese de julgamento: 1. A quitação do saldo devedor por seguro prestamista não impede a adjudicação compulsória do imóvel. 2. A validade do contrato de cessão de direitos é mantida na ausência de comprovação de vício de consentimento.

Legislação Citada:

CPC, art. 85, § 11.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1025293-23.2022.8.26.0506, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 18/06/2024.

TJSP, Apelação Cível 1003342-27.2021.8.26.0564, Rel. Ademir Modesto de Souza, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 18/11/2022.

TJSP, Apelação Cível 1007058-70.2013.8.26.0361, Rel. Hamid Bdine, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 13/03/2018.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 202/204, que julgou procedente a pretensão inicial, conforme o dispositivo que a seguir se colaciona:

“Dessa forma JULGO PROCEDENTE a ação para ADJUDICAR COMPULSORIAMENTE o imóvel descrito na inicial em favor da parte Autora.

Custas e honorários que fixo em 10% sobre o valor da causa a cargo da parte requerida.”

Inconformada, a parte apelante argumenta que não tem condições de suportar as custas e despesas processuais e requer os benefícios da justiça gratuita. O apelante alega, ainda, que se trata de venda a *non domino*, conforme contrato de cessão de direitos sobre o imóvel com assunção de obrigações recíprocas, irretratável e irrevogável, e que não houve quitação integral do preço do imóvel pela parte autora, visto que o contrato somente foi quitado em razão da existência de uma cláusula de seguro prestamista, prevista no contrato primitivo celebrado entre a de cujus e a Caixa Econômica Federal, e, por isso, não se pode exigir a outorga da escritura definitiva do imóvel por ausência de preenchimento dos requisitos legais, o que configuraria o enriquecimento sem causa da parte autora.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Ausência de recolhimento do preparo, em razão do pedido da parte autora de deferimento do benefício da justiça gratuita.

É o relatório.

Passo ao voto.

De início, diante dos documentos apresentados (pags. 218/220),

defiro ao apelante os benefícios da justiça gratuita.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória de imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Economica Federal.

No caso presente, verifica-se que a falecida Fabia Cristina Cugolo cedeu os direitos adquiridos do contrato de alienação do imóvel e as respectivas obrigações a terceiro.

O espólio da ré não impugna a existência do contrato, mas apenas alega que não houve o pagamento integral do preço pela parte autora, e sim quitação do contrato pelo seguro prestamista, acionado com a morte prematura da alienante, o que afasta o direito à adjudicação compulsória da apelada, sob pena de enriquecimento sem causa.

Todavia, sem razão o apelante.

A alegação de que se trata de venda a *non domino* e de que o cessionário Adelício, ciente da saúde precária da de cujus, simulou um negócio jurídico, e, posteriormente, cedeu direitos que não detinha à parte autora, não socorre o apelante, visto que o “contrato de gaveta” entabulado surtiu efeito entre as partes contratantes, o que afasta a alegada nulidade do negócio jurídico, porque não há comprovação de eventual vício de consentimento.

Por isso, em razão da sub-rogação, a morte da cedente só produziu o efeito de quitar o saldo devedor do contrato, porque houve o pagamento do prêmio do seguro, inclusive, pela parte autora, visto que a respectiva cobrança era integrada à parcela do financiamento do imóvel.

Ademais, a parte autora cumpriu, junto à cedente, a obrigação de pagar o preço entre elas ajustado.

O pagamento da dívida junto à CEF pela indenização decorrente do seguro não interfere na validade da cessão de direitos entre as partes, pois o beneficiário do seguro não é o herdeiro, mas a instituição financeira que recebe a indenização e dá quitação ao saldo devedor.

Nesse sentido, assim já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Ação de rescisão de contrato com reintegração de posse c.c. perdas e danos Reconvenção visando a compelir o requerente a providenciar a transferência do imóvel principal Sentença de improcedência da ação e procedência da reconvenção Insurgência do autor-reconvindo Rejeição da impugnação à gratuidade concedida ao réu Cessão da posição contratual perante a CEF Quitação do financiamento em razão de doença grave do autor Pretensão de rescisão do contrato pelo mutuário cedente Descabimento Irregularidade do registro que não torna inválida a transação havida entre as partes e tampouco justifica a pretendida rescisão contratual Pagamento do preço acordado em favor do autor Quitação do saldo devedor que beneficia o cessionário, e não o cedente Sentença mantida Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP; Apelação Cível 1025293-23.2022.8.26.0506; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024)

CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. NEGÓCIO JURÍDICO VÁLIDO ENTRE OS SIGNATÁRIOS. VÍCIO QUE, NO CASO, REPERCUTE APENAS NO PLANO DA EFICÁCIA PERANTE TERCEIROS. MORTE DO CEDENTE. QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. RECUSA INJUSTIFICADA NA LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA PELOS HERDEIROS. PRETENSÃO ADJUDICATÓRIA. CABIMENTO. 1. A violação da formalidade prevista no art. 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004/90, traz consequência no plano da eficácia e não da validade, de modo que há vinculação lícita entre promitente-vendedor e promissário-comprador, embora inoponível em face do credor hipotecário que não anuiu, bem assim de terceiros de boa-fé. 2. Válida a cessão da posição contratual, sobrevivendo a morte do mutuário com a correspondente quitação do saldo devedor, o proveito econômico correspondente reverte em favor do cessionário e não dos herdeiros do cedente, pois vinha pagando o prêmio do seguro até então. Ademais, o seguro habitacional está vinculado à quitação do saldo devedor do financiamento imobiliário, de modo que referido montante não é transmitido aos herdeiros. 3. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1003342-27.2021.8.26.0564; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de

Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2022; Data de Registro: 18/11/2022).

APELAÇÃO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL PAR. FINANCIAMENTO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF. MORTE DO MUTUÁRIO CEDENTE. Pedido de obrigação de fazer consistente na comunicação do sinistro para acionamento do seguro prestamista. QUITAÇÃO PELO SEGURO QUE APROVEITA A CESSIONÁRIA, independentemente da anuência da instituição financeira, tendo em vista que foi quem assumiu as prestações do financiamento e do prêmio de seguro. Direito à outorga da escritura pública em nome da cessionária. LEGITIMIDADE PASSIVA DAS HERDEIRAS DO MUTUÁRIO CEDENTE. Previsão contratual expressa e inexistência de inventário. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1007058-70.2013.8.26.0361; Relator (a): Hamid Bdine; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 13/03/2018).

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide, determinando a adjudicação compulsória do imóvel descrito na inicial à parte autora.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os **honorários advocatícios de sucumbência** devidos pela parte recorrente para **15% do valor atualizado da causa**, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator