



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000392560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2382100-65.2024.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são agravados VALDOMIRO CARRAPATO (ESPÓLIO), PAULO SERGIO DE ALMEIDA e PAULO SERGIO DE ALMEIDA - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E PAULO AYROSA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2382100-65.2024.8.26.0000

Comarca: Bauru — 1ª Vara Cível

Juiz (a): Rossana Teresa Curioni Mergulhão

Agravante: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO — CDHU

Agravado: VALDOMIRO CARRAPATO (espólio — exequente)

Interessado: PAULO SERGIO DE ALMEIDA-ME e PAULO SERGIO DE ALMEIDA (executado)

Voto nº 45.413

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL VINCULADO A PROGRAMA HABITACIONAL. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA SUB-ROGAÇÃO DO ARREMATANTE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que a Juíza deferiu a penhora dos direitos do executado sobre imóvel adquirido no âmbito de programa habitacional. O imóvel seria levado à hasta pública sem exigência de cumprimento das condições previstas na Lei Estadual nº 12.276/2006 e no Decreto nº 51.241/2006, que regulamentam a alienação de imóveis da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU).

II. QUESTÃO EM EXAME

2. A questão em discussão consiste em saber se a alienação judicial de direitos sobre imóvel adquirido no âmbito de programa da CDHU pode ocorrer sem observância dos requisitos legais específicos previstos na legislação estadual e sem anuência da companhia habitacional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alienação judicial de direitos sobre imóvel da CDHU deve observar os requisitos legais previstos na Lei Estadual nº 12.276/2006 e no Decreto nº 51.241/2006, inclusive quanto à necessidade de anuência da companhia habitacional.

4. A ausência de observância dessas exigências compromete o escopo social do programa habitacional e pode inviabilizar sua continuidade.

5. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) é firme no sentido de vedar a cessão ou transferência de direitos sem observância dos requisitos legais e sem a devida anuência da CDHU.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso de agravo de instrumento provido.

Teses de julgamento: “1. A alienação judicial de direitos sobre imóvel integrante de programa habitacional da CDHU deve observar os requisitos legais previstos na Lei Estadual nº 12.276/2006 e no Decreto nº 51.241/2006. 2. É imprescindível a anuência da CDHU para a sub-rogação

válida do arrematante nos direitos e obrigações do contrato original.”.

Dispositivos relevantes citados: Lei Estadual nº 12.276/2006; Decreto Estadual nº 51.241/2006, arts. 3º e 7º.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Apelação Cível 1000686-21.2023.8.26.0696, Rel. Schmitt Corrêa, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 10.06.2024; TJSP, Apelação Cível 1013022-30.2022.8.26.0005, Rel. James Siano, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 18.01.2024; TJSP, Apelação Cível 1021026-61.2019.8.26.0005, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 08.10.2020; TJSP, Apelação Cível 1001107-11.2016.8.26.0452, Rel. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 06.02.2018; Apelação Cível 1000337-47.2014.8.26.0271, Rel. Rômulo Russo, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 17/08/2016.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU** contra decisão de fls. 313/314 (do processo de origem), objeto de embargos rejeitados, pela qual, nos autos do incidente de cumprimento de sentença, originário de ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança, decorrente de locação comercial, ajuizada pelo espólio de **VALDOMIRO CARRAPATO** em face de **PAULO SERGIO DE ALMEIDA-ME e PAULO SERGIO DE ALMEIDA**, que determinou a penhora dos direitos do executado em relação ao imóvel objeto de contrato de compra e venda do imóvel junto à agravante, cuja avaliação deve corresponder aos valores efetivamente pagos pelo executado.

Em seu recurso, alega a recorrente a nulidade da decisão agravada por não observar as disposições legais aplicáveis, especialmente no que tange aos requisitos legais estabelecidos no Decreto nº 51.241/2006 e na Lei Estadual nº 12.276/2006 necessários para que o eventual arrematante tenha acesso ao programa da CDHU. Sustenta que a decisão deve ser reformada, argumentando que a alienação dos direitos sobre o imóvel sem a observância dos requisitos legais compromete a validade jurídica da arrematação e a efetividade do

programa habitacional. Pugna por concessão de efeito suspensivo e pelo provimento do recurso para reforma da decisão para que se determine que o eventual arrematante preencha os requisitos previstos no Decreto nº 51.241/2006 e na Lei Estadual nº 12.276/2006, como condição indispensável para a efetivação da arrematação dos direitos sobre o imóvel.

Pela decisão de fls. 54/56, foi deferido o pedido de efeito suspensivo.

Em contraminuta (fls. 63/67), defende o exequente a possibilidade incondicionada da penhora dos direitos de devedor, em relação à unidade cujos direitos titulariza, como fixado na decisão agravada. Alega que os procedimentos de adjudicação ou arrematação não implicam em comercialização da propriedade imóvel, mas são formas de expropriação judicial visando à quitação do débito exequendo. Esclarece que não se trata de um contrato de gaveta formalizado sem anuência da CDHU. Menciona que, embora o Decreto Estadual nº 51.241/2006 exija anuência da CDHU para a alienação do imóvel, isso não implica em impenhorabilidade do bem. Argumenta que a CDHU não pode impor restrições à penhora e à alienação judicial se a própria lei não o faz, destacando que a estipulação dos bens penhoráveis ou impenhoráveis depende de lei federal, conforme o artigo 22, I, da Constituição Federal, que atribui à União a competência para legislar sobre direito processual. Aduz que pela decisão do juízo "a quo", o eventual arrematante se sub-rogará nos direitos e deveres do devedor, podendo optar por pagar as parcelas conforme previsto contratualmente ou quitar o valor integralmente de forma antecipada, sem prejuízos à CDHU, uma vez que a garantia subsistiria e, em caso de inadimplemento do arrematante, a CDHU poderia excutir a garantia em desfavor daquele. Destaca que o executado Paulo Sergio de Almeida

está em atraso com seis prestações, totalizando R\$ 1.923,34, e acredita que mais prestações em atraso se acumularam desde então, causando prejuízo à CDHU. Sugere que a possível assunção ou liquidação das prestações pelo novo adquirente em alienação judicial seria mais benéfica para a CDHU.

É o relatório.

Preliminarmente, possível o julgamento colegiado na modalidade virtual.

A matéria tratada neste recurso não enseja direito à sustentação oral, por falta de previsão no art. 937 do CPC e art. 146 e seguintes do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (RITJSP), sem prejuízo do oferecimento de memoriais a qualquer momento até a conclusão do julgamento. Agravo de instrumento interposto contra decisão que não versa sobre tutela provisória (por ausência de contemplação permissiva), liquidação de sentença, cumprimento de sentença, processo de execução e no de inventário (art. 1.015 do CPC) não a permitem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça sufragou entendimento de inexistência de nulidade do julgamento colegiado realizado pela modalidade virtual, mesmo com oposição tempestiva da parte, se não houver comprovação de prejuízo efetivo (REsp 1.995.565-SP, Terceira Turma, Relª Minª NANCY ANDRIGHI, v.u., j. em 22/11/2022, em site www.stj.jus.br). Prevalece a aplicação do princípio da instrumentalidade das formas e não ofensa ao da colegialidade.

Lembrando o mesmo posicionamento do Excelso

Supremo Tribunal Federal (STF), consta no voto da relatora, aplicável ao caso:

"... 19. Em primeiro lugar, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, "não há que se falar em nulidade do julgamento virtual porque ele está em consonância com os princípios da colegialidade, da adequada duração do processo e do devido processo legal" (AgRg no AgRg no RE nos EDcl na APn 327/RR, Corte Especial, DJe 30/6/2020). Na mesma linha: EDcl nos EDcl no CC 144.088/SP, Segunda Seção, DJe 16/9/2021.

20. No mesmo sentido, é a jurisprudência do STF: ADI 4580 ED, Tribunal Pleno, DJe 19/2/2020; ARE 913264 RG-ED, Tribunal Pleno, DJe 25/10/2016; ARE 859251 ED, Tribunal Pleno, DJe 9/11/2015.

21. Registra-se que, por ausência de previsão legal, a mera oposição da parte ao julgamento virtual não tem o condão de determinar a ocorrência do julgamento em sessão presencial ou telepresencial.

22. Em sua redação originária, o art. 945, §§ 2º e 3º, do CPC/2015 previa o direito de as partes apresentarem discordância do julgamento por meio eletrônico, sem necessidade de motivação, "sendo apta a determinar o julgamento em sessão presencial".

23. Ocorre que esses dispositivos foram revogados pela Lei nº 13.256/2016, ficando consignado no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania no respectivo Projeto de Lei (PL nº 2.384/2015), que a revogação ocorreu porque autorizava as partes, sem motivação, "solicitar julgamento presencial, mesmo quando não houver previsão de sustentação oral, o que pode ampliar sobremaneira o número de petições a serem analisadas pelos tribunais superiores, inviabilizando a Corte e o funcionamento do plenário virtual" (Câmara dos Deputados. Parecer às Emendas de Plenário. Disponível em: <[https://www.camara.leg.br/proposicoes/Web/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0bkylntzvqm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codeor=1402334&filename=Tra mitacao-PL+2384/2015](https://www.camara.leg.br/proposicoes/Web/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0bkylntzvqm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codeor=1402334&filename=Tra%20mitacao-PL+2384/2015)>. Acesso em: 4/11/2022).

24. Desse modo, como não há, no ordenamento jurídico vigente, o direito de exigir que o julgamento ocorra por meio de sessão presencial, o fato de o julgamento ter sido realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, não é, por si só, causa de nulidade.

25. Destaca-se que, segundo a jurisprudência desta Corte, a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas. Nesse sentido: AgRg nos EDcl nos EREsp 1.449.212/RN, Corte Especial, DJe 16/12/2015; e AgInt nos EREsp 1.727.899/DF, Segunda Seção, DJe 24/8/2020.

26. Sobre o tema em exame, há decisões desta Corte no sentido de que "não há que se falar em nulidade do acórdão recorrido, pelo tão só fato de a recorrente ter manifestado oposição ao julgamento virtual da causa, e mesmo assim o feito ter ido a plenário virtual na origem. Isso, porque, conforme destacou o Tribunal local, o julgamento virtual não ensejou prejuízo algum à recorrente, haja vista a ausência de previsão para a realização de

sustentação oral” (AgInt no REsp 1.881.804/SP, 4ª Turma, DJe 6/4/2021).

27. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1.826.593/SP, 4ª Turma, DJe 6/5/2022; AgInt no AREsp 1.527.339/MG, 3ª Turma, DJe 11/5/2020; AgInt no AREsp 1.753.422/SP, 2ª Turma, DJe 23/3/2022.

28.- Com efeito, a realização do julgamento por meio virtual, mesmo com a oposição pela parte, não acarreta, em regra, prejuízo nas hipóteses em que não há previsão legal ou regimental de sustentação oral, sendo imprescindível, para a decretação de eventual nulidade, a comprovação de efetivo prejuízo na situação concreta.

29.- Além disso, mesmo quando há o direito de sustentação oral, se o seu exercício for garantido e viabilizado na modalidade de julgamento virtual, não haverá qualquer prejuízo ou nulidade, ainda que a parte se oponha a essa forma de julgamento, porquanto o direito de sustentar oralmente as suas razões não significa o de, necessariamente, o fazer de forma presencial.”

Em prosseguimento, respeitado o convencimento da douta Magistrada de primeiro grau, o recurso comporta provimento.

Instaurado cumprimento de sentença envolvendo débito reconhecido em desfavor de PAULO SERGIO DE ALMEIDA-ME e PAULO SERGIO DE ALMEIDA foi autorizado a penhora dos direitos que o executado detém em relação à unidade imobiliária em empreendimento da CDHU, objeto da matrícula nº 127.603 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru/SP (fls. 121/122).

Durante o procedimento para leilão do imóvel para pagamento do débito, intimada a agravante, opôs-se à continuidade dos atos para excussão da dívida com leilão do imóvel, em especial, se não condicionado ao novo adquirente obediências aos requisitos previstos para aderência ao programa, sobrevindo a decisão agravada que autorizou o prosseguimento incondicionado em relação ao adquirente aduzindo:

“O arrematante, por sua vez, sub-rogar-se-á nos direitos e deveres do devedor, podendo optar por pagar as parcelas na forma contratualmente prevista ou quitá-lo antecipadamente; não haverá prejuízos à CDHU vez que

subsistirá a garantia e, em caso de inadimplemento do arrematante, poderá executar a garantia em desfavor dele”.

Como cediço, há um sério problema habitacional no Estado de São Paulo, o valor dos imóveis lançados por empreendimentos particulares a maior parte das vezes é inacessível à grande parte da população, que não tem renda suficiente para assunção de uma prestação imobiliária, razão pela qual durante longos anos permaneceram marginalizados e relegados a edificar sua moradias em locais com deficiência de serviços públicos básicos como saneamento (favelas).

O programa que constrói moradias populares para pessoas de baixa renda, como o capitaneado pela agravante, é relevantíssimo na tentativa de alteração desse panorama social, a permissão de violação das regras envolvendo a aquisição do imóvel por pessoas que atendam aos requisitos para enquadramento pode comprometer a própria continuidade de programa, que conta com auxílio governamental.

Nesse sentido, observo que embora possível a alienação, a legislação de regência contém critérios específicos a quem o imóvel será destinado, a fim de evitar especulação imobiliária.

Atente-se que a lei estadual nº 12.276/2006 ao possibilitar ao mutuário a alienação de imóvel adquirido da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, no curso do contrato de financiamento e após o prazo de 18 (dezoito) meses da assinatura do contrato, e o decreto-lei nº 51.241/2006, que regulamentou referida lei, exige, em seus artigos 3º e 7º, a necessidade da observância de requisitos, em especial anuência da

CDHU:

“Artigo 3º - A alienação do imóvel tratada neste decreto somente poderá ser formalizada após expressa anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e observância das disposições da Lei federal nº 8.004, de 14 de março de 1990, da Lei estadual nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, e das diretrizes, normas, critérios e procedimentos editados no âmbito da empresa.

(...)

Artigo 7º - A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU indeferirá, de plano, as alienações de imóveis que não atendam aos requisitos estabelecidos neste decreto.

Parágrafo único - A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU adotará as medidas administrativas ou judiciais cabíveis nos casos de cessão de imóvel a terceiro, sem a sua prévia anuência.”

Assim, razão assiste à agravante, embora possível a alienação judicial, deve ser condicionado no edital que haverá necessidade de observância de procedimento em relação à CDHU para que haja sub-rogação do arrematante.

O entendimento desse Tribunal Bandeirante é pela impossibilidade de sufragar a transferências de imóveis do programa sem a anuência da companhia habitacional:

“APELAÇÃO CÍVEL. CDHU. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Cessão de direitos realizada pelos mutuários sem anuência da companhia habitacional. Infração contratual configurada. Impossibilidade de se impor a transferência do contrato sem que antes haja prévia análise do perfil do adquirente a fim de atender os requisitos previstos em lei. Sentença de improcedência mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000686-21.2023.8.26.0696; Relator (a): Schmitt Corrêa; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ouroeste - Vara Única; Data do Julgamento: 10/06/2024; Data de Registro: 10/06/2024)

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Pretensão de impor à CDHU a cessão de compromisso de venda e compra. Sentença de improcedência. Apela a autora, alegando ser possível a transferência junto à CDHU havendo anuência da mutuária originária; ação judicial pode suprir os requisitos administrativos aos quais estaria vinculada a transferência; houve contratação “verbal” com a mutuária para que se desse a cessão de direitos e a transferência para o nome da autora. Descabimento. Celebração de cessão de contrato de forma verbal firmado com a mutuária originária. Falta de anuência da CDHU. Impossibilidade. Necessidade de prévia análise administrativa do perfil socioeconômico da parte interessada para que seja possível verificar o preenchimento dos requisitos previstos em lei para a

transferência pleiteada. Manutenção da sentença de improcedência. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1013022-30.2022.8.26.0005; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/01/2024; Data de Registro: 18/01/2024)

“APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE SUPRIMENTO DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE - IMÓVEL DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO IMPROCEDÊNCIA - INCONFORMISMO DO AUTOR - REJEIÇÃO - A falta de anuência para cessão dos direitos relativos ao compromisso de compra e venda importa em não reconhecimento de sua validade em face da Companhia Habitacional - Necessidade de prévia análise administrativa do perfil para que a pessoa possa ser beneficiada por imóvel nessas condições - Alienação do imóvel, no curso do contrato de financiamento, deve atender às exigências da legislação específica - Caso em que o cessionário não demonstra que preenche os requisitos exigidos, sendo incontroversa a existência de saldo inadimplido - Impossibilidade de procedência do suprimento da assinatura pretendido - Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJSP; Apelação Cível 1021026-61.2019.8.26.0005; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/10/2020; Data de Registro: 08/10/2020);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Habitação popular. Pretensão de transferência de contrato firmado com a CDHU. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Contrato de gaveta. Sucessivas cessões de direitos sem a anuência da companhia habitacional. Impossibilidade da transferência contratual. Inteligência do art. 3º do Dec. nº 51.241/2006, regulamentador da Lei 12.276/2006. Violação ao procedimento próprio da requerida, em prejuízo de inúmeras pessoas que aguardam para ser contempladas pelo financiamento imobiliário, sem demonstração de preenchimento dos requisitos necessários à transferência. Precedentes. Impossibilidade de manutenção do valor da parcela pela continuidade de subsídios concedidos aos mutuários originários. Advertência expressa no contrato. Condição pessoal da benesse realizada para cumprimento do escopo social do programa. Ausência de ilicitude na conduta da ré que enseje a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais ou morais aos autores. Sentença mantida. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1001107-11.2016.8.26.0452; Relator (a): Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piraju - 1ª Vara; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 08/02/2018)

“OBRIGAÇÃO DE FAZER. Compromisso de compra e venda. CDHU. Cessão da posição contratual de promitente-comprador através de 'contratos de gaveta' que não contaram com prévia e expressa anuência da promitente-vendedora. Conduta que viola cláusula contratual e as disposições da Lei Estadual n. 12.276/2006 e do Decreto Estadual n. 51.241/2006. Autor que não comprovara sua prévia habilitação junto à CDHU para fins de regularização de seu 'contrato de gaveta'. Ausência de interesse de agir caracterizada. Extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, inciso VI, do CPC/2015). Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 1000337-47.2014.8.26.0271; Relator (a): Rômulo Russo; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2016; Data de Registro: 17/08/2016).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

11

Posto isso, por meu voto, confirmado o julgamento do recurso na modalidade virtual, **dou provimento ao recurso** para determinar a observância das condições estabelecidas pela CDHU, que devem constar do edital, para que haja a sub-rogação nos direitos do executado.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator