



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000397919

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000938-93.2020.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados DEJANIRA MARIANO DE MIRANDA e MANOEL RAYMUNDO DE MIRANDA.

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), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000938-93.2020.8.26.0125

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

Apelados: Dejanira Mariano de Miranda e Manoel Raymundo de Miranda

Comarca: Capivari - 1ª Vara

Magistrada de origem: Lucillana Lua Roos de Oliveira

Voto nº 12427

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL. CDHU. SATISFEITA A OBRIGAÇÃO, IMPÕE-SE ADJUDICAÇÃO, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA SEM PAGAMENTOS DAS PRESTAÇÕES FORAM EFETUADOS PELOS REQUERENTES. **NÃO PROVIMENTO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelo interposto contra sentença que julgou procedente pedido de adjudicação de imóvel em favor de requerentes. A requerida alega ilegitimidade ativa e, no mérito, ausência de anuência para cessões de direito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade dos cessionários para a adjudicação do imóvel e a validade das cessões de direito sem anuência expressa da CDHU.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência prioriza o direito dos cessionários diante da quitação do financiamento, reconhecendo a legitimidade para regularização registral do imóvel.

4. A boa-fé dos apelados é inconteste, tendo exercido posse efetiva e quitado o financiamento, harmonizando-se com a função social do contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A quitação do financiamento e a posse efetiva legitimam a adjudicação do imóvel aos cessionários. 2. A função social da propriedade prevalece sobre a ausência de anuência expressa para cessões de direito.”

Legislação citada:

CPC, art. 487, I; art. 85, § 11;
Código Civil, arts. 1.227; 421; 422;
Lei 8.004/90, art. 1º, parágrafo único;
Lei Estadual 12.276/2006; CF, art. 5º, XXIII.

Jurisprudência citada:

TJSP, Apelação Cível 1001290-45.2023.8.26.0481, Rel. Hertha Helena de Oliveira, j. 20/02/2025;
TJSP, Apelação Cível 1000473-44.2023.8.26.0266, Rel. Corrêa Patiño, j. 30/07/2024;
TJSP, Apelação Cível 1000901-38.2022.8.26.0144, Rel. Álvaro Passos, j. 03/04/2024.

1. Trata-se de apelo interposto contra r. sentença (fls. 199/202), que assim dispôs:

“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido exordial, para ADJUDICAR, em favor dos requerentes, o imóvel descrito na inicial, objeto da matrícula n. 33.304 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Capivari. Sucumbente, arcará a requerida com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios; estes últimos em montante que ora arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa.”

A requerida recorre (**fls. 205/218**), aduzindo, em síntese: **(I)** ilegitimidade ativa pela inexistência de relação contratual entre as partes; **(II)** ausência de requisito imprescindível - anuência para as cessões de direito; **(III)** o contrato de cessão deve ser firmado pelo mutuário cedente (ou procurador com os necessários poderes), cessionário e a interveniente (art. 1, parágrafo único, da Lei 8.004/90); **(IV)** os apelados beneficiam-se ilegalmente dos subsídios concedidos aos mutuários

originários; **(V)** o instrumento de quitação será expedido em nome dos mutuários originários. Contrarrazões, momento em que se arguiu, preliminarmente, por violação à dialeticidade recursal **(fls. 224/232)**.

É o relatório.

2. De início, afasta-se a preliminar de não conhecimento do apelo da requerida, pois não se vislumbra ofensa ao princípio da dialeticidade recursal (art. 1.010, II, do CPC). A leitura da apelação deixa claro que as razões lá deduzidas não estão dissociadas do quanto decidido pela r. sentença, e sim, de utilização de via recursal para fazer prevalecer sua tese, o que não pode ser inviabilizado (art. 5º, XXXV, da CF).

Pois bem.

Com efeito, outras situações semelhantes a essa do interesse dos apelados já foram examinadas por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, que sempre prioriza o direito dos cessionários diante da quitação do financiamento (*Apelação Cível 1001290-45.2023.8.26.0481, Relatora: Hertha Helena de Oliveira, j. 20/02/2025; Apelação Cível 1000473-44.2023.8.26.0266, Relatora: Corrêa Patiño, j. 30/07/2024; Apelação Cível 1000901-38.2022.8.26.0144, Relator: Álvaro Passos, j. 03/04/2024*). Por certo que são partes legítimas por fazerem jus à regularização registral do imóvel, objeto do contrato firmado entre os mutuários originais falecidos e a CDHU.

Na hipótese, a dívida com a CDHU foi quitada, conforme a própria apelante alega em contestação **(fl. 68)**, o que, em tese, retiraria o direito da entidade recorrente de questionar a transferência que se fez sem a sua aquiescência expressa. Porém, acredita-se que a contestação e o recurso foram manejados para defesa da moralidade ou

controle de legalidade formal da legislação que busca democratizar o sorteio para aquisição de casas populares construídas com subsídios do Poder Público (política habitacional), conhece-se da impugnação para rejeitá-la, *data venia*.

Conquanto exista previsão contratual e legislativa contra cessões de posições contratuais sem o consentimento do cedido – CDHU –, a realidade prova que as cessões ocorrem e se multiplicam sem que a entidade financiadora aja contra tais modificações contratuais, contentando-se com o pagamento das prestações que se fazem de forma ordenada e pontual. Também é da experiência judiciária que essas entidades não consentem de forma ágil ou sem exigências com as cessões que são formalizadas e protocolizadas na entidade, o que afugenta os interessados da regularização, preferindo eles, pessoas humildes, que as coisas continuem da forma como estão ou em nome do primitivo mutuário (contrato de gaveta). E, ao final de longo período de financiamento, o interessado – cessionário – se faz transparente pela necessidade de regularizar o domínio, previsto no art. 1.227 do Código Civil.

É o caso dos apelados, que, exercendo posse efetiva desde 24/09/2010 – quando adquiriram dos mutuários os direitos sobre o imóvel (**fls. 29/30**) – mantiveram o objetivo social instituído pela CDHU e quitaram o financiamento.

Houve preterição de candidato ou os critérios democráticos de seleção foram subjugados pelas cessões? Entende-se que o correto seria a formalização das cessões consentidas ou a abertura de vagas para aqueles interessados que esperam em fila. Todavia, não está provado que houve essa preterição. E mesmo que existisse isso quando os mutuários originais repassaram o financiamento para os autores essa ordem de fatores que poderia afrontar a legislação, não tem mais relevância pelo que é importante agora. No momento e para fins de garantir a função social

da propriedade e da posse, é justo que se destine o imóvel a quem dele faz jus, no caso os apelados.

A boa-fé é inconteste e decorre da forma com que agiu nesses anos de ocupação e pagamento das prestações, sem ocultar a sua situação e buscando regularidade. Portanto e embora a cessão pudesse ter ocorrido em ofensa ao art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.004/90 e da Lei Estadual 12.276/2006 (regulamentada pelo Decreto 51.241/2006), o negócio obrigacional que se realizou, com absoluta boa-fé (art. 422, Código Civil), harmonizado com a função social do contrato (art. 421 do referido *Codex*) obriga o Judiciário a priorizar o direito dos apelados, como fez o *decisum*.

Os limites que a apelante pretende impor, recusando a passagem definitiva do imóvel para aqueles que nele residem e fazem sua a propriedade há quase 15 anos – desde novembro de 2010 – esbarram na função aventada pela Constituição Federal (art. 5º, XXIII) para o caso concreto ou até para a conclusão de que a CDHU não poderá impor mais limites (autonomia privada) sobre a verdade da utilização proveitosa (em favor dos requerentes). Mesmo que se negue o direito deles, a CDHU não recupera mais a coisa, porque a quitação extingue o seu vínculo. Além disso, os anteriores adquirentes cederam os direitos e confirmaram o negócio, concordando a mutuária anterior com a transferência (fl. 194). O outro mutuário anterior não se manifestou.

Os limites da autonomia privada - da CDHU - são avaliados “*in concreto*” (PIETRO PERLINGIERI, *Introduzione alla problematica della proprietà*, Napoli, 2011, p. 187) ou no momento em que ocorre a lesão a tais valores (FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, *A propriedade como relação jurídica complexa*, Renovar, 2003, p. 190) sendo tal razão suficiente para afastar todas as alegações da apelante.

E cabe concluir recordando que a função social, hoje

preconizada em princípio constitucional, foi estudada e classificada como *“função primordial de satisfazer as necessidades do homem, uma função familiar”* (RUY DE AZEVEDO SODRÉ, Função social da propriedade privada – tese de doutorado, editado nas Gráficas da Revista dos Tribunais, sem data, p. 168). Nada mais justo do que atribuir a propriedade aos apelados.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

3. Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, majorados os honorários para 12% do valor atualizado da causa (art. 85, § 11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator