



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006553-64.2024.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que é apelante MARIA DA PENA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARINEUZA SANTOS DE JESUS, JONAS DOS SANTOS, JOSE DOS SANTOS, GILDAI MANOEL DOS SANTOS, MARILENE DOS SANTOS QUEIROZ, MARIA IDE DOS SANTOS e MARIODETE DOS SANTOS SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41233

APELAÇÃO Nº.: 1006553-64.2024.8.26.0597

COMARCA: SERTÃOZINHO

APTE: MRIA DA PENA DOS SANTOS

APDO: JONAS DOS SANTOS E OUTROS

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Daniele Regina de Souza Duarte

pn

Apelação cível. Ação declaratória dos direitos de aquisição dos autores sobre o bem adquirido pela ré, por meio de financiamento junto a CDHU. Contrato particular de cessão de direitos firmado pela autora, tornando cessionários seus pais, genitores de ambas as partes (autores e ré), e seus irmãos, ora autores, após o óbito daqueles. Sentença de procedência. Apelo da ré. Desnecessidade de citação da CDHU. Não se está discutindo a propriedade, nem mesmo o contrato de gaveta lhe está sendo oposto. Mérito propriamente dito. Hígidez do contrato de cessão dos direitos de aquisição da unidade imobiliária, objeto de financiamento junto a CDHU. Ré que cedeu seus direitos aos genitores. Previsão no contrato de que os autores, irmão da ré, ficariam sub-rogados nos direitos cedidos, após o óbito dos cessionários, genitores das partes. Partes que assinaram todas como cedente, cessionários e anuentes. Pagamentos das parcelas do financiamento comprovados no feito, feitos tanto pelos autores como pela ré. Sentença bem lançada. Majoração dos honorários. Recurso desprovido.

A sentença de páginas 247/251 julgou procedente o pedido, confirmada a tutela liminar, para declarar os autores legítimos possuidores em seu quinhão proporcional do imóvel objeto da aquisição junto ao CDHU, e que está sob a posse da requerida, a qual tem direito apenas à parcela que lhe é pertinente, seu quinhão legal. Sucumbência pela requerida.

Apelou a ré às páginas 254/268 aduzindo que os autores, seus irmãos, estão sendo beneficiados por um contrato de

gaveta, na falta de anuência da CDHU, o que é irregular por contrato. Aduziu ainda a nulidade do processo diante da ocorrência de litisconsórcio necessário. Aduziu que a posse é exercida pela apelante desde 2009, que os apelados acessaram ilegalmente os dados do contrato de financiamento junto a CDHU para emissão e pagamento dos boletos, fazendo crer que são os possuidores do bem. Aduziu que o bem em questão é o único da apelante, ao passo que os apelados possuem outras propriedades, e agem por ganância.

Contrarrazões às páginas 276/281.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Observo que as razões recursais não enfrentam diretamente os fundamentos da sentença, invocando e reiterando os argumentos traçados em sua defesa.

E neste sentido, tenho que a sentença merece ser confirmada por seus próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal.

A falta de anuência da CDHU não torna inválida a declaração de vontade das partes, firmada no contrato de cessão de direitos, juntado às páginas 23/26.

Eventual inadimplemento do mutuário com a oposição da aquisição do bem por meio de contrato de gaveta por adquirente terceiro, sem anuência da CDHU, poderia servir como óbice à garantia de manutenção do financiamento.

Todavia, não se trata do presente caso.

Aqui, segundo documentos carreados aos autos, a apelante requerida firmou o financiamento, apenas formalmente, tendo em vista facilidade de comprovação de renda, todavia, eram seus genitores os responsáveis financeiros, assim como os irmãos da apelante.

Isso foi disposto em um contrato particular, em

que a apelante cedeu os direitos de aquisição aos genitores, ao passo que ficou previsto que, após o óbito deles, referidos direitos seriam transmitidos aos irmãos, ora autores apelados, ou seja, eles ficariam subrogados em tais direitos, em igualdade de participação, conforme item 7 do contrato, páginas 24.

Insta observar que todas as partes assinaram o contrato, inclusive os genitores das partes, como cedente, anuentes e cessionários, páginas 25.

Desta forma, deve referido contrato ter sua validade reconhecida, e ser levada para o registro junto à matrícula do bem, para que os autores tenham reconhecidos os direitos de aquisição sobre o bem, em igual fração com a ré apelante.

Por essa razão, ausente o alegado litisconsórcio necessário, não há qualquer necessidade de a CDHU integrar o feito, a propriedade não está sendo questionada, nem a cessão dos direitos sendo oposta a ela.

A impugnação aos comprovantes de pagamentos feitos em nome de um dos irmãos da apelante não lhe aproveita. Observo que há pagamentos dos anos de 2021, 2022, 2023 e 2024, e não parece crível que a apelante não tivesse ciência dos referidos pagamentos, que alega terem sido feitos mediante acesso ilegal dos autores ao portal da CDHU. A apelante certamente questionaria os pagamentos das parcelas feitas sem o seu conhecimento, assim que diligenciasse para fazê-los, ou posteriormente em breve tempo.

Majoro os honorários para 11% sobre o valor da causa.

Nego provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator