



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417034

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023306-65.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante NAIARA CORREIA DA SILVA, é apelado EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR SANTO ANDRÉ SA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1023306-65.2023.8.26.0554
Parte Apelante: NAIARA CORREIA DA SILVA
Parte Apelada: EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
POPULAR SANTO ANDRÉ S.A.
Comarca: SANTO ANDRÉ - 1ª VARA CÍVEL
Voto nº 01208

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE
RESCISÃO CONTRATUAL C.C.
REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CESSÃO
INDEVIDA DO IMÓVEL DE CUNHO
SOCIAL A TERCEIROS SEM ANUÊNCIA
DE EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL
MUTUANTE – PROCEDÊNCIA.**

*Inconformismo da ré que pretende reverter a r. sentença, expondo que apenas cedeu o imóvel para ser utilizado por seu irmão, que integra o núcleo familiar, o que não seria vedado por lei. Ré mutuária que, em verdade, auferiu lucro com a transferência do imóvel a terceiro, o qual, posteriormente, repassou-o a outrem, tudo sem anuência da mutuante e sem que o imóvel tenha sido quitado na íntegra. Pretensão de regularização da cessão irregular apenas buscada dois anos depois de encerrados os prazos previstos. Contrato de gaveta que não possui validade perante a Empresa Municipal de Habitação Popular Santo André S.A.. Impossibilidade de obrigá-la a transferir o contrato, sob pena de burla aos demais interessados do programa habitacional. Precedentes. Acerto da decisão. Manutenção, no mérito, da r. sentença. Provimento em parte que se impõe, apenas para deferir à ré a gratuidade judiciária pleiteada ao juízo de primeiro grau ao integrar a lide. **RECURSO PROVIDO EM PARTE.***

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto contra a r. sentença que, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, julgou procedente a pretensão da autora para o fim de declarar a resolução do termo de ocupação com opção de compra firmado entre as partes, bem como determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial, com fixação do prazo de 15 dias para a desocupação voluntária, sob pena de ser expedido mandado para desocupação forçada do bem, inclusive com utilização de força policial. Em razão da sucumbência, a ré foi onerada ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como com honorários em favor do advogado da autora, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. Ao final, a r. sentença determinou que a ré juntasse aos autos documentos hábeis quanto à alegada hipossuficiência.

Inconformada, a ré interpõe recurso de apelação reiterando nas razões recursais de fls. 206/212 que cedeu ao seu irmão o imóvel para que ali pudesse ele residir com sua família, o que não é vedado por lei, já que integram o mesmo núcleo familiar. Aduz que sempre efetuou os pagamentos das prestações e apenas por pequeno período ficou inadimplente, devido a problemas financeiros. Requer que seja reconhecido que é a legítima proprietária do imóvel, pois reúne todas as condições necessárias para que lhe seja concedida a moradia. Reitera, por fim, o pleito de gratuidade judiciária.

Tempestivo e sem preparo, o recurso foi processado e contrarrazoado às fls. 232/244.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. JOÃO BATISTA VILHENA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 003/2025, com conclusão dos autos em 16 de janeiro de 2025.

É o relatório.

De início, convêm observar que ao integrar a relação processual, a ré expôs estar desempregada e sem condições financeiras, juntando às fls. 187/193 documentos que demonstravam estar desempregada e a ela terem sido deferidos os préstimos da Defensoria Pública do Estado de São Paulo para exercer a defesa de seus interesses, sendo de rigor observar que a triagem da Defensoria Pública já se revelaria suficiente para comprovar o estado de dificuldades financeiras alegado pela ré, o que é corroborado pela análise atenta dos documentos de fls. 190/192.

Assim, em que pese não haja nos autos elementos atualizados acerca da real situação financeira da ré, é oportuno salientar

que pode a gratuidade judiciária ser requerida a qualquer tempo e grau de jurisdição, sendo decidida “*rebus sic stantibus*” e sobre a qual não se forma preclusão.

Não é inusitado, portanto, que a ré, reafirmando ser hipossuficiente no momento, declare pobreza na acepção jurídica do termo à míngua de rendimentos compatíveis com o custeio de atos processuais sem prejuízo ao sustento próprio e de dependentes.

As adversidades da vida trazem mudanças na situação socioeconômica e há a favor da ré-apelante a presunção de veracidade respaldada pelas suas declarações endereçadas à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, até prova cabal em contrário.

Sendo assim, nada é empeco ao conhecimento do recurso de apelação, como a deserção, de forma que fica deferida a gratuidade judiciária pleiteada, inclusive para se afastar a deserção do recurso.

Avancemos.

Dirimido isso, passa-se ao exame do mérito recursal.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

Restou incontroverso que a ré, depois de firmar na data de 1º de fevereiro de 2016, contrato com a autora, por meio do qual

adquiriu direito de posse sobre o imóvel situado na Rua Giovanni Groncho, nº 345, bloco 8, apto 33, Jardim Ipanema, na cidade de Santo André, pelo valor de R\$24.978,24, a ser pago em 10 anos, com prestação inicial de R\$208,15, cedeu através de “contrato de compromisso de compra e venda de imóvel” (fls. 165/166) o imóvel em tela a Adriano Correia da Silva, pelo valor de R\$100.000,00, tendo o imóvel posteriormente sido ocupado por Luzia da Silva mediante o pagamento de R\$15.840,00 ao Sr. Adriano em 72 parcelas de R\$220,00.

É hialino que no “contrato de compromisso de compra e venda de imóvel” (fls. 165/166) e nem mesmo no “instrumento particular de compromisso de permuta de imóveis” (fls. 167/169) houve anuência da autora, Empresa Municipal de Habitação Popular Santo André S.A.

Revela-se descabido cogitar nas circunstâncias que as negociações entre a ré e os terceiros se deram em absoluta boa-fé, impondo-se observar que se trata de hipótese de contrato de gaveta em imóvel que detém a natureza de cunho social da Empresa Municipal de Habitação Popular Santo André S.A., valendo observar que consta do “Termo de Ocupação com Opção de Compra” (fls. 155/164) cláusula resolutiva do contrato em caso de venda, locação cessão, empréstimo, dentre outras, sem a anuência da autora:

*“CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA • DA
DESTINAÇÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE
HABITACIONAL*

*O imóvel objeto do presente Termo é destinado
exclusiva e obrigatoriamente à residência do (a) (s)*

CANDIDATO (A) (S) OCUPANTE(S) juntamente com sua família e dependentes habitacionais, relacionados na ficha Sócio-econômica, não podendo aliená-lo ou alugá-lo, nem cedê-lo ou emprestá-lo a outrem, no todo ou em parte, nem deixá-lo vago ou desabitado, nem instalar em seus cômodos e dependências qualquer espécie de comércio, indústria e nem permitir que o imóvel seja usado para qualquer outra atividade que não seja residencial, sem prévia autorização por escrito da EMHAP sob pena de rescisão automática deste Termo, de pleno direito, com todas as consequências legais e contratuais, inclusive reintegração de posse da unidade habitacional.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para efeito do disposto nesta cláusula, somente são consideradas pessoas de família ou dependentes habitacionais do (a) (s) CANDIDATO (A) (S) OCUPANTE (S), aqueles relacionados em sua Ficha Socio-econômica e aceitas como tal pela EMHAP.”

“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS USOS PROIBIDOS, DO MODO E TEMPO PARA REPASSES DE UNIDADES HABITACIONAIS COM AUTORIZAÇÃO DA EMHAP O (A) (S) CANDIDATO (A) (S) OCUPANTE (S) não poderá alugar, ceder, transferir, dar em comodato, emprestar ou de qualquer forma alienar o imóvel ou ceder ou transferir os direitos decorrentes deste Termo sem prévia e expressa anuência escrita da EMHAP, que será efetivada segundo os critérios pré-estabelecidos pela mesma, sob pena de rescisão contratual automática.”

É indubitoso que a ré não deu ciência à Empresa Municipal de Habitação Popular Santo André S.A. quanto às negociações por ela levadas a efeito para fins de obter prévia autorização para a aludida transferência da unidade residencial a terceiro que afirma

ser seu irmão, o qual, posteriormente cedeu a outrem o mesmo imóvel, através de instrumento particular de permuta.

Em que pese haja possibilidade de se regularizar os chamados contratos de gaveta, é certo que a regularização depende da anuência da empresa mutuante, a quem cabe a verificação da presença dos requisitos legais e administrativos para transferência de imóvel nos moldes realizados entre as partes, o que, no caso, não ocorreu, visto que sequer foi cientificada previamente sobre as negociações ocorridas.

“*In casu*”, os mutuários adquirentes de imóveis de cunho social, tal qual a autora, submetem-se a criterioso processo de seleção para se beneficiarem dos bens colocados à disposição para ocupação com opção de compra ao final.

Ou seja, o negócio jurídico é realizado “*intuitu personae*”, a preço subsidiado, direcionado a determinada camada social (baixa renda, utilização para fim de moradia etc.).

Ora, sendo notória a carência de oferta de imóveis destinados à população de baixa renda, elabora-se prévio cadastro e sorteio das unidades, daí ser vedado ao mutuário originário a cessão do contrato, justamente por conta da demanda por moradia dos cadastrados no programa de habitação.

A cessão de direito sem anuência da mutuante, além de constituir infração contratual e não dar ensejo à transmissão da

propriedade, evidencia que a ré, mutuária primitiva, agiu com evidente má-fé, obtendo notável lucro ao ceder os direitos que detinha sobre o imóvel a terceiro, em contraposição à dívida que deixou em aberto perante a mutuante.

Acresce que o argumento da ré de que a empresa autora chegou a regularizar situações similares, devendo ser aplicadas tais soluções ao caso presente não comporta acolhimento, eis que, como visto, a cessão pela ré a terceiro do imóvel “*sub judice*” ocorreu na data de 22 de junho de 2020 (v. fls. 165/166), ou seja, posteriormente à data limite para regularização de cessões irregulares (“Programa EMHAP LEGAL”), não acudindo à ré o argumento de que desconhecia a data limite para regularizar eventual cessão irregular do imóvel do qual era mutuária, flertando a ré com a litigância de má-fé ao pretender se beneficiar de sua própria torpeza.

Dessa forma, não há como validar o negócio jurídico que sucedeu à contratação originária, pois ausentes seus efeitos perante a empresa autora.

Neste sentido o entendimento jurisprudencial:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. CDHU. CESSÃO DE CRÉDITO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de regularização de contrato de financiamento de imóvel junto à CDHU, visando a transferência do imóvel para Nilcenéia, com responsabilidade pelo pagamento

do ITBI e registro do novo contrato. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se a cessão e/ou permuta de direitos sobre imóveis financiados pela CDHU pode ser realizada sem o consentimento expresso do credor, e se a posterior transferência dos direitos pela apelada interfere no resultado da demanda. III. Razões de Decidir 3. A cessão de posição contratual requer anuência do outro contratante, conforme art. 299 do Código Civil, o que não ocorreu no caso. 4. A posterior transferência dos direitos pela apelada não interfere no resultado da demanda, pois não implica no reconhecimento da procedência do pedido. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A cessão de posição contratual sem consentimento expresso do credor é inválida. 2. A posterior transferência dos direitos pela apelada não altera a improcedência do pedido. Legislação Citada: Código Civil, art. 299.” (Apelação Cível 1002630-23.2024.8.26.0664, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. João Batista Vilhena, j. 30.01.2025)

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Ação de obrigação de fazer. CDHU. Pretensão de transferência de titularidade de contrato de imóvel. Sentença de procedência. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em determinar se a transferência de titularidade do contrato de financiamento de imóvel pode ser realizada sem a anuência da CDHU, conforme exigido pela legislação vigente. III. Razões de Decidir A transferência do contrato depende de expresso consentimento da promitente vendedora, conforme cláusula contratual e legislação aplicável. A autora não comprovou o cumprimento dos requisitos legais para a transferência, notadamente, a anuência da CDHU. Ausente a quitação do saldo devedor. IV. Dispositivo e Tese de julgamento: 1. A

transferência de titularidade de contrato de financiamento de imóvel junto à CDHU requer anuência expressa da promitente vendedora. 2. A ausência de comprovação dos requisitos legais impede a imposição da transferência contratual. Recurso provido para julgar improcedente a ação.”

(Apelação Cível 1052045-18.2024.8.26.0100; 5ª Câmara de Direito Privado, rel. James Siano, j. 30.01.2025)

“Apelação. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Sentença de procedência. Recurso da parte requerida. Incontroversa a longa inadimplência no pagamento das parcelas e transferência a terceiros, sem anuência da autora. Descumprimento das obrigações assumidas pela corré. Rescisão contratual, com a reintegração de posse no imóvel pela autora e perda dos valores pagos pelos réus corretamente determinados no julgado. Pedido subsidiário de retenção até que o Estado garanta outra forma de habitação. Não cabimento. Sentença mantida. Recursos não providos.”

(Apelação Cível 1022588-46.2021.8.26.0196, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Emerson Sumariva Júnior, j. 15.12.2011, Data de Registro: 17.09.2024).

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Termo de Ocupação com Opção de Compra – Autora que ajuizou a ação visando a rescisão do Termo de Ocupação, com sua reintegração na posse, sob o argumento de que os réus teriam transferido a unidade para terceira pessoa de forma irregular, em violação às cláusulas contratuais – Sentença de procedência para decretar a rescisão do contrato pactuado, bem como para reintegrar a autora na posse do imóvel – Irresignação dos réus – Não acolhimento – Imóveis disponibilizados pela autora que se destinam tão somente à habitação da população de baixa renda –

Inexistência de abusividade na cláusula contratual que proíbe a alienação ou cessão do bem sem prévia autorização – Incontroversa formalização de cessão irregular, por contrato de gaveta, sem a prévia autorização da autora – Réus que admitem que deixaram de residir no imóvel há alguns anos, passando a residir em outro Estado, e que o imóvel permaneceu desocupado por algum tempo – Cessão irregular da unidade, que nem sequer foi objeto de opção de compra e venda, que implica em descumprimento contratual, autorizando sua rescisão, independentemente do regular adimplemento das taxas de ocupação – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1027067-46.2019.8.26.0554, 6ª Câmara de Direito Privado, rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 22.08.2023)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação rescisão contratual c.c. reintegração de posse, proposta por alienante de imóvel, com base na cessão sem autorização - Acolhimento, reintegrando a autora na posse do imóvel - Inconformismo da correquerida insistindo nas teses defensivas - Ausência de comprovação de que os problemas familiares a impediram de obter a autorização junto à apelada - Direito à moradia que não autoriza o desrespeito aos regimentos do programa - Sentença mantida - Apelo desprovido.” (Apelação Cível 1022272-94.2019.8.26.0554; 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Galdino Toledo Júnior, j. 23.05.2023)

“EMBARGOS DE TERCEIRO – Pretensão à manutenção de posse – Cessão de compromisso de Compra e Venda não registrado - Contrato de gaveta - Imóvel transferido sem autorização ou regularização perante a mutuante - Vedação expressa em contrato - Prevalência do direito real de propriedade sobre direito obrigacional Improcedência mantida – Recurso desprovido.”

(Apelação Cível 1016788-35.2018.8.26.0554, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Moreira Viegas, j. 28.09.2022)

Dessa forma, é de rigor manter-se, no mérito, a r. sentença nos exatos termos em que foi proferida, já que deu o exato deslinde à controvérsia, limitando-se o provimento parcial apenas à gratuidade requerida ao juízo de primeiro grau e deferida apenas nesta sede recursal.

Por tais fundamentos, **DÁ-SE PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

Provido em parte o recurso, subsiste o decaimento pleno da ré e deixa-se de majorar os honorários advocatícios em razão do recente entendimento do Col. STJ ao fixar a Tese do Tema 1.059 (REsp's nºs 1.865.553/PR, 1.865.223/SC e 1.865.633/RS), a saber: “*A majoração dos honorários de sucumbência prevista no art. 85, § 11, do CPC pressupõe que o recurso tenha sido integralmente desprovido ou não conhecido pelo tribunal, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente. Não se aplica o art. 85, § 11, do CPC em caso de provimento total ou parcial do recurso, ainda que mínima a alteração do resultado do julgamento ou limitada a consectários da condenação*”. (grifou-se)

É como se vota.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator