



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1003066-29.2020.8.26.0047**, da Comarca de Assis, em que é apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru- COHAB e apelada: Maria Aparecida Mastroldi

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram o Acórdão V.U.** de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão..

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003066-29.2020.8.26.0047

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru- COHAB

Apelado: Maria Aparecida Mastroldi

Comarca: Assis

Assunto: Adjudicação Compulsória

Voto nº 16302

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COHAB. Compromisso de venda e compra. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação interposto pela ré. Recurso especial. Determinação de reapreciação pelo C. STJ. Confirmação do aresto. Ação que não trata de “*responsabilidade securitária por vícios estruturais em imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro de Habitação*”, mas sim de pedido de adjudicação compulsória de imóvel financiado pelo SFH em razão da quitação de todas as parcelas pagas. Inaplicabilidade do Tema 1011 do STF. ACÓRDÃO MANTIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra r. sentença de fls. 248/256, de relatório adotado, em ação proposta por Maria Aparecida Mastroldi em face de Companhia de Habitação Popular de Bauru- COHAB, que julgou procedente o pedido, para “*I) Fixar o valor da causa em R\$. 61.084,13, procedendo-se as anotações pertinentes; II) Declarar inexigível a dívida cobrada pela ré a título de saldo residual e quitado o contrato de financiamento firmado entre as partes; III) Determinar que a Requerida providencie baixa na hipoteca do imóvel e outorgue a escritura de venda e compra definitiva em favor da Autora, no prazo de sessenta (60) dias, sob pena de multa diária que desde já, fixo em R\$. 500,00, limitada a trinta dias. Vencido o prazo, na inércia da ré, servirá a presente de título para registro imobiliário,*

expedindo-se, oportunamente, se o caso, Carta de Adjudicação em favor da Autora”.

Apelação da ré a fls. 258/299 e contrarrazões da autora a fls. 308/323.

Em julgamento do recurso de apelação, esta C. Câmara no v. Acórdão de fls. 325/331, negou o provimento.

Interposto Recurso Especial pela apelante às fls. 334/361, a E. Presidência da Seção de Direito Privado, às págs. 409/412, inadmitiu-o.

Inconformada, a apelante agravou (fls. 415/433), tendo o C. STJ determinado *“a devolução dos autos ao Tribunal de origem, com a devida baixa nesta Corte, para que, considerando a publicação do acórdão submetido ao rito dos recursos repetitivos, aprecie o feito na forma dos arts. 1.040 e 1.041 do Código de Processo Civil, realize o juízo de conformação ou manutenção do acórdão local, em razão do decidido pelo Plenário do STF no julgamento do Tema n. 1.011”* (fls. 473/477).

Na sequência, os autos foram remetidos a esta Relatoria, diante da designação para responder pelas prevenções do órgão julgador, na 8ª Câmara de Direito Privado (fls. 489).

É o relatório.

O v. acórdão deve ser mantido.

Com efeito, em recente decisão no Recurso Extraordinário nº 827.966/PR (Tema 1011), o C. Supremo Tribunal Federal fixou o seguinte entendimento:

“1. Considerando que, a partir da MP 513/2010 (que originou a Lei 12.409/2011 e suas alterações posteriores, MP 633/2013 e Lei 13.000/2014), a CEF passou a ser administradora do FCVS, é aplicável o art. 1º da MP 513/2010 aos processos em trâmite na data de sua entrada em vigor (26.11.2010):

1.1.) sem sentença de mérito (na fase de conhecimento), devendo os autos ser remetidos à Justiça Federal para análise do preenchimento dos requisitos legais acerca do interesse da CEF ou da União, caso haja provocação nesse sentido de quaisquer das partes ou intervenientes e respeitado o § 4º do art. 1º-A da Lei 12.409/2011; e 1.2) com sentença de mérito (na fase de conhecimento), podendo a União e/ou a CEF intervir na causa na defesa do FCVS, de forma espontânea ou provocada, no estágio em que se encontre, em qualquer tempo e grau de jurisdição, nos termos do parágrafo único do art. 5º da Lei 9.469/1997, devendo o feito continuar tramitando na Justiça Comum Estadual até o exaurimento do cumprimento de sentença.

2) Após 26.11.2010, é da Justiça Federal a competência para o processamento e julgamento das causas em que se discute contrato de seguro vinculado à apólice pública, na qual a CEF atue em defesa do FCVS, devendo haver o deslocamento do feito para aquele ramo judiciário a partir do momento em que a referida empresa pública federal ou a União, de forma espontânea ou provocada, indique o interesse em intervir na causa, observado o § 4º do art. 64 do CPC e/ou o § 4º do art. 1º-A da Lei 12.409/2011” julgado em 26/06/2020).

De acordo com o entendimento acima exposto, o interesse manifesto da Caixa Econômica Federal nas demandas envolvendo contrato de seguro vinculado à apólice pública é causa de determinação da competência absoluta, matéria de ordem pública, razão pela qual, as decisões exaradas anteriormente no curso da demanda (pela competência da Justiça Estadual) não provocam a preclusão do tema.

A Constituição Federal de 1988 já prevê a competência em casos de interesses das Empresas Públicas:

Art. 109 – Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça

Eleitoral e à Justiça do Trabalho.

Contudo, respeitado o entendimento do C. STJ, que determinou o retorno dos autos para reapreciação da matéria, o presente caso não trata de “*responsabilidade securitária por vícios estruturais em imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro de Habitação*” (fls. 473), mas sim de pedido de adjudicação compulsória de imóvel financiado pelo SFH em razão da quitação de todas as parcelas pagas.

É dizer, não há discussão sobre o seguro vinculado ao contrato firmado pelas partes, mas sim sobre a inexistência de saldo devedor para que seja finalmente conferida à autora a propriedade definitiva do bem.

Assim, descabe falar em deslocamento da competência para a Justiça Federal em razão do Tema 1011 do STF.

Aliás, em casos análogos este E. Tribunal de Justiça já decidiu no mesmo sentido:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Sentença de procedência – Inconformismo da COHAB – Preliminar – Competência da Justiça Federal – Inocorrência – O saldo residual devido pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), administrado pela Caixa Econômica Federal, não é de responsabilidade do promitente comprador – Cobrança não oponível ao adquirente – Competência da justiça estadual confirmada – Mérito – Ilegitimidade ativa do autor-cessionário – Não verificada – Cessão de direitos sem anuência da vendedora COHAB – “Contrato de gaveta” – Cessionário que se sub-roga no direito do mutuário original, considerando que o contrato foi integralmente cumprido – Quitação integral do preço – Ausência de obstáculo idôneo que impeça a adjudicação do imóvel – Sentença mantida – Apelo desprovido” (Apelação Cível 1001451-55.2020.8.26.0127; Rel. Hertha Helena de Oliveira; Data do Julgamento: 18/08/2023);

“Competência. Adjudicação compulsória e declaratória

de inexistência de débito. Sistema Financeiro da Habitação. Saldo residual quitado pelo FCVS. Ausência de interesse da Caixa Econômica Federal. Instituição que não participou do contrato e nem detém direito sobre o imóvel objeto de hipoteca. Precedentes. Automática aplicação da Súmula 150 do STJ. Inadmissibilidade. Remessa dos autos à Justiça Federal incabível. Recurso provido” (Agravado de Instrumento 2158016-86.2021.8.26.0000; Rel. Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/06/2022);

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Autora que recebeu seus direitos a partir de uma cadeia de transferências, e pagou o total das prestações pendentes – Recusa da ré na outorga da escritura, apresentando saldo residual – Ausência de interesse da CEF e da União Federal, o que afasta a competência da Justiça Federal - Autora que nem consta como mutuária da CEF, pelo que descabe discutir cobertura de FCVS – Relação contratual entre a ré e a CEF que não obsta o reconhecimento da quitação - Necessária a substituição da vontade da ré para garantir a outorga da escritura definitiva – Uma vez quitado o preço e consolidada a propriedade do comprador, a COHAB não mais possui direito de se imiscuir nas relações contratuais posteriormente travadas em relação ao bem, nem se opor à outorga – Formalidade que poderia inviabilizar a regularização da propriedade – Procedência – Valor da causa correspondente ao valor venal do imóvel – Artigo 292, II, do CPC - Sentença mantida - Recurso não provido” (Apelação Cível 1008351-23.2019.8.26.0084; Rel. Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 04/08/2021);

“Apelação – Ação declaratória de inexigibilidade de débito e condenatória à outorga de escritura pública – Adjudicação compulsória – Compromisso de compra e venda – Bem imóvel – Competência da justiça estadual – Ação civil pública em trâmite – Suspensão desnecessária – Saldo residual que não pode ser imputado ao mutuário – Tema 323, do STJ – Sentença mantida. A matéria é de competência da Justiça Comum Estadual. A existência de eventual saldo residual, de responsabilidade do FCVS, por si só, não modifica a competência para julgamento

dessa ação, uma vez que o pedido inicial não envolve a Caixa Econômica Federal, a qual, inclusive, não é parte do contrato sob exame. - O trâmite de ação civil pública não enseja a suspensão desta ação. Isso porque inexistente relação institucional entre o mutuário e o FCVS, mas sim, independência das duas relações jurídicas. Cabe destacar que a relação ora sob exame é de consumo (art. 104, do CDC). - O promitente comprador comprovadamente cumpriu sua obrigação contratual, nada mais podendo ser exigido de modo a impedir o que lhe é de direito, no caso em questão, a outorga da escritura. Ademais, o financiamento, segundo a própria apelante, é gerido e administrado pela Caixa Econômica Federal, que administra o Fundo de Compensação de Variações Salariais, devendo eventual saldo ser adimplido por estes. Este é o precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça (Tema 323). Apelação desprovida, com observação” (Apelação Cível 1000600-59.2020.8.26.0533; Rel. Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 01/12/2020).

Em suma, impõe-se a manutenção do v. acórdão.

Pelo exposto, pelo meu voto, **MANTENHO O ACÓRDÃO.**

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator