



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442022

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001539-65.2023.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado AVELINO FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

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), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1001539-65.2023.8.26.0070
Apelante (s): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)
Apelado (s): Avelino Ferreira dos Santos
Comarca: Batatais – 1ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Pedro Costa Brahim Pereira

Voto nº 43913

EMENTA. Apelação. Ação declaratória cumulada com obrigação de fazer. Sentença de procedência. Falecimento do mutuário. Aplicabilidade do CDC. Legitimidade passiva da CDHU. Eventual ressarcimento da mutuante deve ser buscado junto à seguradora em ação regressiva para esse fim. Previsão contratual de cobertura do evento. Quitação do contrato de financiamento. sentença mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 204/209, cujo relatório se adota, que assentou a procedência do pedido formulado na ação de obrigação de fazer ajuizada pela parte apelada.

Com isto, foi declarado quitado o contrato melhor definido no processo, em razão do falecimento do mutuário. Além disto, a ré foi obrigada a devolver o valor das parcelas indevidamente pagas após o falecimento, no valor de R\$531,84, corrigido monetariamente desde o desembolso e com juros de mora desde a citação.

Foi observado que com a lei 14.905/2024, com vigência a partir de 28/08/2024, a correção monetária se dará pelo índice IPCA e os juros de mora pela taxa SELIC, deduzido o índice anterior.

Dada a sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados

em 10% sobre o valor da causa.

O recurso é da ré (fls. 212/223), respondido fls. 229/231.

É o relatório, em sede recursal.

A ação é a de obrigação de fazer, em razão de falecimento do mutuário, para que a mutuante vendedora dê a quitação do contrato de financiamento.

Inicialmente, ressalta-se a necessidade da aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso, eis que a natureza do negócio jurídico celebrado entre as partes é de compromisso de compra e venda no qual o vendedor constitui sociedade com o objetivo de comercializar imóvel e o comprador o adquire como destinatário final, nos termos dos artigos 2º e 3º, do CDC.

A pretensão autoral, como dito, consiste em obter quitação do contrato de concessão de subsídios celebrado entre as partes, e posterior outorga definitiva da escritura, o que somente ela (a ré) pode fazer. A CDHU, portanto, é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, diante do vínculo contratual existente entre as partes.

A arguição de ilegitimidade passiva, por isto, não vinga, até porque, o mutuário não elege a seguradora e tampouco é parte no contrato de seguro, figurando como terceiro-beneficiário. É a CDHU quem ocupa, ao mesmo tempo, o lugar de vendedora e contratante assegurada, intermediando as discussões contratuais. Isso implica no reconhecimento da legitimidade passiva da CDHU.

Nesse sentido, o precedente desta C. Câmara:

Apelação nº 0004738-67.2014.8.26.0575 - Seguro

habitacional – Ação indenizatória – Procedência – Inconformismo – Não acolhimento – Pretensão de quitação do contrato por invalidez – Legitimidade passiva da CDHU bem reconhecida – Pertinência da denúncia da lide que não restou comprovada – Intervenção de terceiro que, no mais, não se mostra obrigatória e prejudicaria a celeridade – Direito à cobertura securitária incontroverso – Sentença mantida – Recurso desprovido (TJSP - Rel. Des. GRAVA BRAZIL, 8ª Câmara de Direito Privado, j. em 24/11/2015).

Cabe a nota de que eventual discussão do contrato de seguro deverá ser discutido entre a ré e a seguradora, em ação regressiva. Logo, todas as questões envolvendo esse tema não tem palco nesta demanda.

Logo, os itens constantes no recurso às fls. 216/220 não têm razão de ser, uma vez que a ré deverá discutir contrato de seguro com a seguradora, não com o mutuário.

Não houve insurgência, no recurso, sobre o falecimento do mutuário, apenas, sobre a pretendida responsabilização da seguradora para com a quitação do contrato de financiamento.

Por fim, diante do trabalho adicional realizado em grau recursal, impõe-se a majoração para 12% a verba honorária advocatícia sucumbencial devida ao patrono da parte autora.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator