



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000443931

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1003038-84.2023.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que são apelantes ROBSON CARLOS ROSA e MARCELA CAMILA DA SILVA ROSA, são apelados LETICIA DO CARMO MORANDI (JUSTIÇA GRATUITA) e BRUNO HENRIQUE DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 40.377

Apelação Cível nº 1003038-84.2023.8.26.0070

Comarca de Batatais / 1ª Vara Cível

Juiz(a): Pedro Costa Brahim Pereira

Apelante(s): Robson Carlos Rosa e Outro

Apelado(a)(s): Letícia do Carmo Morandi e Outro

EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS CONTRATUAIS E OBRIGAÇÕES SOBRE BEM IMÓVEL.

ILEGITIMIDADE ATIVA DOS APELANTES/EMBARGADOS NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. CARACTERIZAÇÃO. ATUAÇÃO APENAS COMO INTERVENIENTES ANUENTES.

No contrato de cessão de direitos, os Apelantes/Embargados, figuram tão somente como intervenientes anuentes, ou seja, não são partes para requererem a multa disposta na cláusula 11ª do mencionado contrato. Obrigações contratuais que vinculam apenas os contratantes, cedentes e os cessionários ora Apelados.

GRATUIDADE. CONCESSÃO.

A gratuidade de justiça já foi concedida aos Apelantes/Embargados nos autos da execução, portanto, ela se estende para esses embargos à execução, uma vez que não houve comprovação de mudança da condição socioeconômica deles.

NULIDADE. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 10 DO CPC. NÃO CARACTERIZAÇÃO. VIOLAÇÃO SUPERADA COM A INTERPOSIÇÃO DE RECURSO. MATÉRIA REDISCUTIDA.

Apelantes/Embargados que se manifestaram sobre o tema de ilegitimidade quando da interposição do recurso. Não há que se falar em nulidade da r. sentença, uma vez que o contraditório foi respeitado e a matéria foi reanalisada nesse grau de jurisdição.

NULIDADE DO CONTRATO E FALTA DE ANUÊNCIA DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ALEGAÇÕES PREJUDICADAS EM DECORRÊNCIA DA ILEGITIMIDADE ATIVA DOS APELANTES/EMBARGADOS.

As questões referentes a nulidade do contrato e a falta de anuência da Caixa Econômica Federal ficam prejudicadas em decorrência da ilegitimidade ativa dos Apelantes/Embargados para proporem a ação de execução. Vale lembrar que há informação nos autos de que o contrato já foi quitado e o imóvel já foi transferido para uma outra pessoa. Inviável



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

analisar a nulidade do contrato quando ele já foi extinto através de comum acordo entre partes.

PRELIMINARES REJEITADAS. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

Vistos,

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença, prolatada às fls. 115/120, que em sede de embargos à execução opostos pelos Embargantes/Apelados BRUNO HENRIQUE DO NASCIMENTO E OUTRO em face dos Embargados/Apelantes ROBSON CARLOS ROSA E OUTRO, que reconheceu de ofício a ilegitimidade ativa dos embargados, para proporem ação de execução nº1000756-73.2023.8.26.0070.

A r. sentença dispôs: “conheço de ofício a ilegitimidade ativa dos embargados nos autos principais de execução autônoma e, por conseguinte, JULGO EXTINTA A EXECUÇÃO (processo nº 1000756-73.2023.8.26.0070) com fulcro no artigo 485, VI do CPC. Em consequência disso, os presentes embargos restam prejudicados, motivo pelo qual os JULGO EXTINTOS, com fulcro no art. 485, IV, do CPC. Custas pelos embargados/exequentes. Honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC, suspensos em razão da gratuidade da justiça concedida, nos moldes do art. 98, §3º, do CPC. REMENTAM-SE cópia da presente decisão aos autos da ação principal (processo nº 1000756-73.2023.8.26.0070)”.

Os embargados apelam às fls. 125/141. Alegam, em suma, que: (a) deve ser concedida a gratuidade de justiça tal como nos autos da execução; (b) a decisão do juiz de extinguir o processo sem que isso fosse requerido pela outra parte configura uma violação direta ao Princípio do Contraditório e da Ampla Defesa; (c) não foi respeitado o disposto no artigo 10 do CPC; (d) não lhes foi dada oportunidade de se manifestar sobre a possível ilegitimidade; (e) a ausência de impugnação aos embargos por parte dos embargados deveria ter sido considerada um elemento relevante, pois a inércia da parte contrária pode indicar concordância tácita com os argumentos apresentados pelos embargantes; (f) a nulidade do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

contrato por ausência de anuência da Caixa Econômica Federal (CEF) também foi negligenciada; (g) a CEF, como instituição financeira responsável pelo financiamento do imóvel, deveria ter anuído expressamente à transferência do financiamento, conforme exigido pelo artigo 104, inciso III, do Código Civil, que trata da validade dos negócios jurídicos; e (h) a questão referente a ilegitimidade deveria ser analisada nos autos da execução e não nos embargos.

Os Apelados/Embargantes ofertaram contrarrazões (fls. 146/152).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório do essencial.

2. Decide-se.

Os Apelantes/Embargados propuseram ação de execução contra os Apelados/Embargantes, visando o recebimento da multa de 20% constante na cláusula 11ª (fls. 82) do Contrato Particular de Cessão e Transferência de Direitos Contratuais e Obrigações sobre Bem Imóvel (fls. 78/83), sob alegação de que os Apelados/Embargantes não teriam cumprido o disposto na cláusula 6ª (fls. 81), ou seja, no prazo de 24 meses não procederam a transferência ou quitação do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Para entender o ocorrido necessário fazer a seguinte análise:

Em 11 de agosto de 2014, os Apelantes/Embargados Robson e Marcela, alienaram fiduciariamente para a Caixa Econômica Federal, o imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 24.375 do CRI de Batatais, cujo contrato de venda e compra com alienação fiduciária, encontra-se registrado sob nº 10 na referida matrícula, assumindo eles, como devedores fiduciantes, junto à Caixa Econômica Federal (credora fiduciária - programa minha casa minha vida), o financiamento da dívida ali pactuada.

Posteriormente, por Instrumento Particular, os Apelantes/Embargados Robson e Marcela, cederam e transferiram os direitos contratuais e obrigações sobre o imóvel financiado, para Rones e Daniela, e estes por sua vez, também cederam por Instrumento Particular,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

em data de 12/09/2016 (fls.33/38), os direitos para os Embargantes/Apelados Bruno e Leticia.

Nesse contrato de cessão de direitos feito entre Rones/Daniela e os ora Apelados Bruno/Leticia, no qual foi estabelecida a multa de 20% caso não fosse feita a transferência do financiamento ou quitação dele no prazo de dois anos, os Apelantes/Embargados Robson e Marcela compareceram tão apenas como intervenientes anuentes.

Frisa-se que todos os Instrumentos de Cessão de Direitos mencionados, foram celebrados sem a anuência da credora fiduciária Caixa Econômica Federal. E é bem sabido ser nula qualquer transferência da propriedade sem a anuência formal da Caixa Econômica Federal. A lei 9.514/97 é expressa nesse sentido.

Pois bem.

Como é possível constatar às fls.33/38, os Apelantes/Embargados compareceram tão somente como intervenientes anuentes no contrato celebrado entre Rones/Daniela e os ora Apelados/Embargantes Bruno e Leticia, quando nem mesmo tinham cumprido as obrigações pactuadas no contrato de venda e compra com alienação fiduciária, assumido com a Caixa Econômica Federal. Assinaram o contrato como intervenientes anuentes, e posteriormente requereram a multa disposta na cláusula 11ª do contrato firmado como já dito, entre Rones/Daniela (cedentes) e Bruno/Leticia (cessionários) ora Apelados.

Os Apelados/Embargantes Bruno e Leticia não conseguiriam transferir o imóvel para seus nomes, visto que a Caixa Econômica, desde a primeira transação, não anuiu como credora fiduciária no instrumento de cessão particular.

Portanto, os Apelantes/Embargados não têm mesmo legitimidade para executar a multa de 20% por falta de cumprimento das obrigações assumidas no contrato em que são partes os cedentes (Rones e Daniela) e os cessionários (Bruno e Leticia ora Apelados), estando correta a r. sentença que dispôs: “conheço de ofício a ilegitimidade ativa dos embargados nos autos principais de execução autônoma e, por conseguinte, JULGO EXTINTA A EXECUÇÃO (processo nº 1000756-73.2023.8.26.0070) com fulcro no artigo 485, VI do CPC.”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Gratuidade

A gratuidade de justiça já foi concedida aos embargados nos autos da execução, portanto, ela se estende para esses embargos à execução, uma vez que não houve comprovação de mudança da condição socioeconômica deles.

Violação ao disposto no artigo 10 do CPC

O artigo 10 do CPC dispõe que: “O juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.”.

Sustentam os Embargados que não lhes foi oportunizado manifestação sobre o tema de ilegitimidade ativa nos autos da execução, no entanto, puderam se manifestar sobre a matéria quando da interposição do recurso.

Assim, não há que se falar em nulidade da r. sentença, uma vez que o contraditório foi respeitado e a matéria foi reanalisada nesse grau de jurisdição.

Da nulidade do contrato e da falta de anuência da Caixa Econômica Federal

As questões referentes a nulidade do contrato e a falta de anuência da Caixa Econômica Federal para assinatura de Cessão de Direitos e Obrigações sobre bem imóvel ficam prejudicadas em decorrência da ilegitimidade ativa dos Apelantes/Embargados para proporem a ação de execução.

Ademais, há informação nos autos de que o contrato já foi quitado, houve o cancelamento do registro de alienação fiduciária (fls.31), e de que o imóvel já foi transferido para uma outra pessoa. Portanto, inviável analisar a nulidade do contrato quando ele já foi extinto, através de comum acordo entre partes, como mencionado pelos Apelados/Embargantes em suas contrarrazões às fls. 147.

3. Em face do exposto, rejeitam-se as preliminares e nega-se provimento ao recurso dos embargados, mantendo-se a r. sentença tal



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

como lançada. Em decorrência do disposto no artigo 85, § 11º do CPC, a condenação dos embargados em honorários advocatícios arbitrada pelo Douto Juízo “a quo” deve ser majorada em mais 5%, ressalvada a gratuidade.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.