



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450720

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000616-46.2024.8.26.0412, da Comarca de Palestina, em que é parte recorrente Antonio Aparecido da Silva Assist. Judiciária, é a parte recorrida Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu, Natalino Aparecido da Silva Não citado, Mikayli Francieli Bernardo Não citado.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JAIR DE SOUZA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 24057

Apelação nº: 1000616-46.2024.8.26.0412

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Palestina

Foro de origem: Foro de Palestina

Vara de origem: Vara Única

Juiz(a) de origem: SENIVALDO DOS REIS JÚNIOR

Recorrente: Antonio Aparecido da Silva Assist. Judiciária

Recorrido(a): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdhu, Natalino Aparecido da Silva Não citado, Mikayli Francieli Bernardo Não citado

APELAÇÃO. Extinção de composesse c.c. alienação do bem comum, indenização e fixação de aluguéis. CDHU. Insurgência contra r. sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV do CPC. Anulação da sentença e o prosseguimento regular do feito com a citação dos requeridos para transferência da documentação de propriedade e posse do imóvel pactuado entre as partes. Descabimento. Ausência de anuência da CDHU quanto à cessão de direitos a terceiro. Autora que assumiu o risco de celebrar contrato particular de compra e venda com o réu sem a anuência da CDHU.

Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 70/72, que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, IV do CPC, referente ao pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na extinção da composesse, na alienação judicial do imóvel aludido na inicial, na condenação dos requeridos ao pagamento de aluguel mensal ao requerente no valor de

R\$ 400,00, na condenação dos requeridos em indenizar o autor nos valores pagos de aluguel desde quando saiu de casa sob ameaças, no valor de cada recibo de aluguel pago em anexo, perfazendo aproximadamente R\$ 6.000,00.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Diante do exposto, e o que mais dos autos consta, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM EXAME DE MÉRITO, por haver impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do artigo 485, inciso IV, Código de Processo Civil. Custas na forma da lei, observada a justiça gratuita concedida. Sem honorários ante a ausência de triangularização processual. Notifique-se a CDHU, com o encaminhamento de cópia da inicial e dos documentos referentes ao contrato de gaveta, para que tome as providências que entender necessárias a respeito da eventual transferência informal do imóvel. Oportunamente, ao arquivo. P.I.C."

No presente instante, inconformada, a parte recorrente suscita: i) não necessidade de anuência pela CDHU da venda do imóvel.

Pugna pela anulação da sentença e o prosseguimento regular do feito com a citação dos requeridos.

Recurso tempestivo e sem preparo (fls. 70)

A parte recorrida CDHU apresentou contrarrazões requerendo o desprovemento do recuso de apelação, pelos seguintes fundamentos: i) a falta de interesse de agir se caracteriza pelo simples fato da Requerente não ter qualquer relação jurídica com a CDHU, uma vez que esta Companhia não anuiu expressamente com o suposto “contrato de gaveta” firmado entre os particulares; ii) nulidade do negócio jurídico.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada acerca do interesse de agir:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"Trata-se de pedido de extinção de composse e alienação de bem imóvel, contudo, ao analisar os autos, constata-se que o imóvel objeto da lide encontra-se registrado em nome da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), conforme certidão atualizada da matrícula emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis (fls. 44-45). Dessa forma, impõe-se o reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido formulado.

A CDHU é uma empresa pública vinculada à Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, cuja missão institucional é fomentar o desenvolvimento habitacional, promovendo o acesso à moradia digna, especialmente para famílias de baixa renda. Seu objetivo é executar programas de habitação social, oferecendo imóveis subsidiados ou financiados em condições especiais, com vistas a reduzir o déficit habitacional e assegurar o direito fundamental à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.

No tocante à transferência de propriedade de imóveis vinculados à CDHU, o regramento exige estrita observância às condições estabelecidas pelas normas internas da entidade, bem como ao previsto em lei. A alienação ou cessão dos direitos sobre tais imóveis depende de anuência expressa da CDHU, que somente a concede após análise do cumprimento de requisitos objetivos, tais como a quitação de eventuais débitos, o prazo mínimo de ocupação previsto em contrato, além da regularidade documental dos interessados.

No presente caso, verifica-se que o imóvel em questão é objeto de contrato firmado entre a CDHU e o beneficiário original. Entretanto, conforme alegado pelo autor (fls. 41-42), o contrato

que fundamenta a presente demanda configura-se como um "contrato de gaveta". Esta prática consiste na transferência informal de direitos e obrigações relativas ao imóvel, realizada sem a devida formalização perante a CDHU e sem o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Tal situação é incompatível com o regime jurídico que rege os imóveis da CDHU, tornando inviável a pretensão deduzida nos Autos.

Cumprе destacar que a colocação da CDHU no polo passivo da presente ação não se revela adequada, tendo em vista que o "contrato de gaveta" não gera efeitos jurídicos perante a companhia. A relação jurídica originária permanece entre a CDHU e o beneficiário original do programa habitacional, sendo qualquer alienação ou cessão sem sua anuência considerada nula de pleno direito.

Ademais, nos termos do artigo 1228, § 4º, do Código Civil, e diante da ausência de regularização contratual perante a CDHU, não se pode reconhecer legitimidade jurídica para a extinção de composses ou para a alienação formal do bem imóvel.

Dessa forma, ante a manifesta impossibilidade jurídica do pedido e a irregularidade na transmissão dos direitos sobre o imóvel, impõe-se o reconhecimento da inadequação da presente demanda para o fim pretendido. Recomenda-se que o autor regularize a situação junto à CDHU, observando-se os requisitos e procedimentos específicos aplicáveis, antes de pleitear quaisquer direitos em juízo."

De qualquer sorte, em que pese a relação entabulada entre as partes esteja bem demonstrada, é cediço que, em se tratando de contrato envolvendo imóvel pertencente à CDHU, eventual cessão de direitos a terceiro deve conter a anuência do

órgão habitacional, o que não ficou demonstrada nos autos.

Em suma, a transferência de imóvel integrante de programa habitacional não é automática, e o terceiro adquirente somente possui legitimidade para pleitear qualquer direito sobre o bem se o agente habitacional tiver concordado com a transação, o que não ficou comprovado no caso em tela.

O negócio jurídico firmado entre as partes não é oponível à CDHU, razão pela qual não há como acolher os pedidos iniciais.

Vale dizer, a exigência de anuência da entidade gestora do programa de política urbana é legítima, pois a propriedade do imóvel lhe pertence, e porque tais exigências visam preservar o caráter social da CDHU, vez que conjuntos habitacionais são destinados às pessoas menos favorecidas financeiramente, e, para que seja contemplado, o beneficiário deve atender aos critérios legalmente estabelecidos.

Como o recorrente assumiu o risco de firmar contrato particular com o réu tendo por objeto o imóvel destinado a programa especial de habitação sem anuência da CDHU, este não possui fundamento jurídico para exigir a transferência de propriedade do imóvel em seu favor, uma vez que este é destinado para pessoas carentes cadastradas e habilitadas pela CDHU.

Diante da ausência de regularização contratual perante a CDHU, não se pode reconhecer legitimidade jurídica para a extinção de composses ou para a alienação

formal do bem imóvel.

Dessa forma, ante a manifesta impossibilidade jurídica do pedido e a irregularidade na transmissão dos direitos sobre o imóvel, impõe-se o reconhecimento da inadequação da presente demanda para o fim pretendido.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)