



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000001707

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046444-92.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada FÂNIA ELOISIA FALCHI MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, mantida a r. sentença.V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

ENÉAS COSTA GARCIA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1046444-92.2023.8.26.0576

Apelante: Cdhu - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelado: Fânia Eloisia Falchi Moreira

Comarca: São José do Rio Preto

Juiz: Paulo Sérgio Romero Vicente Rodrigues

Voto nº 11.534

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. CONDENAÇÃO DA CDHU À OUTORGA DA ESCRITURA. RECURSO DESPROVIDO.

Caso em exame

Trata-se de ação de adjudicação compulsória promovida por cessionária de contrato com a CDHU, alegando quitação do financiamento e requerendo adjudicação compulsória do bem.

O pedido foi julgado procedente, condenando a requerida à adjudicação do imóvel e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A autora recorre, alegando irregularidades na cessão de direitos e a necessidade de anuência da CDHU.

II. Questão em discussão

A controvérsia reside na possibilidade de o cessionário obter a escritura do imóvel após a quitação do financiamento, sem anuência da CDHU.

Há duas questões em discussão: (i) saber se a falta de anuência da CDHU torna a cessão de direitos ineficaz; e (ii) se a quitação do contrato principal garante o direito à outorga da escritura.

III. Razões de decidir

A cessão de posição contratual sem anuência da CDHU é irregular, mas a quitação do contrato principal elimina obstáculos à outorga da escritura e transferência do imóvel ao adquirente.

A CDHU deve cumprir sua obrigação de transferência do bem, considerando que não há pendências a cargo do adquirente.

A jurisprudência tem reconhecido o direito do cessionário à escritura após a quitação do contrato, mesmo na ausência de anuência.

IV. Dispositivo e tese

Recurso desprovido.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória promovida por cessionária de contrato firmado com a CDHU, alegando quitação do financiamento e requerendo condenação da requerida à outorga da escritura.

Adotado o relatório da r. sentença (fls. 192/195), acrescento que o pedido foi julgado procedente, com adjudicação do imóvel à autora.

Recorre a ré (fls. 200/209) alegando que: a) o contrato firmado com os mutuários originais era expresso quanto à vedação de transferência do imóvel a terceiros; b) não houve anuência da CDHU acerca do contrato de gaveta firmado pela autora, requisito para validade do contrato de cessão de direitos firmado com os mutuários originais; c) a quitação do contrato em nome dos mutuários originais não obriga a CDHU a transferir a propriedade do imóvel; d) cuida-se de imóvel de destinação social para pessoas com baixa renda, com subsídio concedido pelo Estado com caráter personalíssimo; e) a mutuária ficou inerte por anos com a regularização do imóvel antes de sua quitação, se beneficiando ilegalmente dos benefícios concedidos; f) a aceitação da cessão de direitos sem a anuência da CDHU afronta o direito das famílias de baixa renda não contempladas nos sorteios dos programas habitacionais; g) o termo de quitação foi expedido em nome dos mutuários originais, cabendo a eles a regularização do imóvel registro imobiliário; h) caso mantida a condenação, deveria ser considerado que a requerida não deu causa à demanda, pois agiu de acordo com as leis, cabendo à parte autora o pagamento das verbas da sucumbência, em decorrência da aplicação do princípio da causalidade; i) caso mantida a condenação ao pagamento de honorários, o valor arbitrado deveria ser reduzido.

Recurso bem processado e respondido (fls. 215/219).

É o relatório.

O inconformismo da parte não procede, devendo subsistir a r. sentença.

Em 5/5/1998, a CDHU firmou compromisso de venda e compra do imóvel do Conjunto Habitacional São José do Rio Preto - F (fls. 26/31).

Os mutuários originais cederam os direitos sobre o imóvel, existindo cadeia de sucessões demonstrada nos autos (fls. 32/43) até a autora que adquiriu o imóvel em 23/6/2017 (fls. 44/46), realizando pagamento das prestações até a quitação do contrato em 28/6/2023 (fls. 47).

Em razão da quitação do contrato foi proposta a presente ação visando obter a escritura definitiva do imóvel vendido.

A controvérsia diz respeito à possibilidade de o cessionário, que celebrou contrato com o comprador original sem anuência da vendedora (CDHU), obter a adjudicação do bem após quitação do financiamento.

É certo que a cessão de posição contratual sem anuência do outro contratante é irregular e o negócio não seria oponível à CDHU.

Até mesmo seria possível à empresa buscar a resolução do contrato por violação das normas que impedem cessão do direito.

E no curso do contrato não teria o cessionário direito de exigir sua substituição no contrato, ressalvados os procedimentos administrativos que a CDHU oferece.

Porém, decorrido o prazo do financiamento e havendo efetiva quitação do contrato, já não existe óbice ao deferimento do pedido, devendo a CDHU dar cumprimento ao contrato, realizando sua contraprestação, considerando o recebimento integral do preço.

Não poderia a empresa deixar de outorgar a escritura do imóvel alienado e com financiamento quitado.

Seria exagerado exigir que a escritura fosse outorgada em favor do adquirente original para que este tivesse que outorgar nova escritura em favor do cessionário.

A falta de anuência da CDHU na cessão acarreta ineficácia do negócio perante a empresa, contudo, não retira a validade do ajuste

entre cedente e cessionário.

Uma vez ultimado o pagamento do financiamento já não há óbice para se exigir da CDHU a outorga da escritura, pois inexistem obrigações pendentes a cargo do adquirente, restando apenas a obrigação a ser cumprida pela vendedora.

Em situações semelhantes a jurisprudência tem admitido a pretensão do cessionário de obtenção da escritura do imóvel após quitação do contrato principal:

“Adjudicação compulsória. Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Contrato de gaveta. Cessão de direitos não consentida. Quitação, porém, demonstrada e incontroversa. Outorga devida. Ônus sucumbenciais devidamente carreados à vendedora. Honorários não excessivos. Quitação que não afasta interesse econômico na causa. Litigância de má-fé não configurada. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1000446-64.2019.8.26.0666; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Artur Nogueira - Vara Única; Data do Julgamento: 30/03/2022; Data de Registro: 30/03/2022).

“Adjudicação compulsória. Cessão de direitos. Falta de expressa anuência da promitente vendedora. Desnecessidade. Quitação do preço comprovada. Precedentes. Viabilidade da transferência dos direitos contratuais à cessionária para oportuno registro. Recurso improvido. Ônus sucumbenciais. Honorários advocatícios. Verba decorrente do fato objetivo da derrota no processo. Art. 85 do CPC. Arbitramento conforme critérios legais. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1002013-67.2018.8.26.0084; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/03/2021; Data de Registro: 30/03/2021).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Contratos sucessivos de cessão de direitos e obrigações de imóvel adquirido perante a CDHU Quitação do preço verificada Ausência de anuência da CDHU em relação à primeira transmissão Irrelevância Ausência de manifestação de oposição à posse dos diversos cessionários Prejuízo, ademais, não verificado, já que recebeu a integralidade do preço Ausência de impedimento à adjudicação compulsória diretamente aos ora autores, já que ocorrida sua sub-rogação nos direitos e

obrigações de todos os integrantes da cadeia negocial Ação procedente Recurso provido.”(TJSP; Apelação Cível 1003502-54.2019.8.26.0004; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/03/2021; Data de Registro: 11/03/2021).

“Apelação Cível. Ação de adjudicação compulsória Autora que adquiriu unidade habitacional de mutuária da CDHU, por meio de "contrato de gaveta" Pagamento integral das parcelas do contrato de mútuo comprovada nos autos Contrato assinado entre a autora e mutuária que comprova a transferência de direitos sobre o bem e o pagamento do preço ajustado entre as partes Pretensão de adjudicação em favor da autora acolhida Ré que deve arcar integralmente com os ônus da sucumbência, face ao princípio da causalidade Sentença mantida Recurso desprovido. Nega-se provimento ao recurso de apelação.” (TJSP; Apelação Cível 1056860-95.2018.8.26.0576; Relator (a): Christine Santini; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2020; Data de Registro: 20/07/2020).

Assim, comprovado que a autora cumpriu as obrigações do contrato de cessão e do contrato principal, mantém-se a procedência do pedido inicial.

Os argumentos a respeito da função social do contrato e sua natureza não têm o condão de isentar a requerida do cumprimento da obrigação assumida, transferindo o imóvel ao adquirente após a quitação do contrato.

A requerida restou vencida, devendo arcar com as verbas da sucumbência, em decorrência do princípio da causalidade, eis que a autora não foi atendida pela COHAB no pedido de outorga da escritura, necessitando da tutela jurisdicional, havendo oposição ao pedido no processo.

A verba honorária foi fixada com bastante parcimônia, não justificando redução.

Por fim, nos termos do art. 85, §11 do CPC, majora-se a verba honorária arbitrada no primeiro grau de R\$ 500,00 para R\$ 1.000,00.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao
Apelação Cível nº 1046444-92.2023.8.26.0576 -Voto nº 11.534



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso, mantida a r. sentença.

Enéas Costa Garcia
Relator