



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000004230

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012217-18.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelada JANAÍARA AMONITA CANDIDA DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
APELADO: JANAÍARA AMONITA CANDIDA DA SILVA

VOTO nº 207.015

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CDHU. CESSÃO DE DIREITOS. LEGITIMIDADE ATIVA. SENTENÇA CONDICIONAL. ANULAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que determinou à requerida informar o valor do débito para quitação e, após depósito judicial, outorgar escritura do imóvel à autora. A requerida alega ilegitimidade ativa da autora, ausência de anuência da CDHU à cessão de direitos e impossibilidade de transferência sem quitação do financiamento.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade ativa da autora para pleitear a outorga da escritura do imóvel e a validade da sentença condicionada à quitação do débito.

III. Razões de Decidir

3. A autora não possui relação contratual direta com a CDHU, e a cessão de direitos sem anuência do credor é inválida, conforme art. 299 do Código Civil.

4. A sentença é nula por condicionar a satisfação do direito à quitação do débito, o que contraria o art. 492, parágrafo único, do CPC, que exige definição certa e precisa da relação jurídica.

IV. Dispositivo e Tese

5. Anula-se a sentença e julga-se improcedente o pedido inicial. Tese de julgamento: 1. Cessão de direitos sem anuência do credor é inválida. 2. Sentença condicionada à quitação do débito é nula.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 299.

Código de Processo Civil, art. 492, parágrafo único; art. 98, §3º.

Jurisprudência Citada:

Não há jurisprudência citada.

Trata-se de apelação (fls. 124/137) interposta contra a sentença de fls. 117/121 que julgou procedente o pedido, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, para determinar que a requerida informe o valor integral do débito para quitação e, após o depósito judicial do referido valor, que outorgue

diretamente à autora a escritura do imóvel objeto destes autos, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do trânsito em julgado desta decisão, cabendo à parte autora arcar com os emolumentos necessários relativos à transferência, se o caso.

Insurge-se a requerida, pugnando pela reforma da decisão atacada. Em suas razões recursais, argumenta, especialmente, que a autora não tem legitimidade ativa para ajuizar a demanda, pois não possui relação contratual direta com a CDHU e não houve anuência desta à cessão de direitos do imóvel, o que impede o pedido de outorga da escritura. Além disso, a requerente e os mutuários originários não buscaram a regularização do imóvel junto à CDHU por anos, e a ausência de quitação do financiamento e anuência da CDHU inviabilizam o pleito judicial, tornando a ação desnecessária e inadequada. Aponta que a autora também teria usufruído indevidamente de subsídios destinados aos mutuários originários, sem avaliação de sua renda, além de os contratos de gaveta firmados desvirtuarem a finalidade social do programa; que a transferência de titularidade, que exige anuência expressa da CDHU, é restrita aos mutuários originários ou seus herdeiros.

Preparo realizado a fls. 138/139.

Contrarrazões a fls. 143/152.

É O RELATÓRIO.

Tem razão a apelante.

Conforme consta do dispositivo sentencial foi a ação julgada procedente para o fim de *“determinar que a requerida informe o valor integral do débito para quitação e, após o depósito judicial do referido valor, que outorgue diretamente à autora a escritura do imóvel objeto destes autos, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do trânsito em julgado desta decisão, cabendo à parte autora arcar com os emolumentos necessários relativos à transferência, se o caso (sic)”*.

Pois bem.

A hipótese, claramente, não envolve relação jurídica havida entre as partes, pois dentre elas não houve prévio estabelecimento de vínculo negocial que pudesse conduzir ao resultado acima transcrito.

Os direitos da apelada decorrem de um contrato que celebrou com o original detentor dos direitos pertinentes ao imóvel descrito na inicial, e esse negócio se traduz com assunção de dívida, essa a qual reclama expresso consentimento do credor, na forma do art. 299, do Código Civil, o que aqui não ocorreu, e é relevante que essa ausência de

consentimento uma vez que inexistente nos autos prova da quitação da dívida, nem mesmo da condição econômica da recorrida de que terá como suportar os ônus decorrentes de uma tal quitação.

Aliás, a apelada requereu fossem a ela concedidos os benefícios da justiça gratuita, justamente por não ter condição econômica para suportar os eventuais encargos do processo e essa sua peculiar condição é incompatível com acreditar-se que terá condição de vir a quitar as prestações ainda faltantes relativas à aquisição do imóvel do qual é cessionária.

Além disso, não é possível que haja a prolação de decisão judicial condicionada tal como feito no presente caso, em que acolheu-se a pretensão da apelada porém condicionando à prévia quitação da dívida, quando então deveria a recorrente transmitir o imóvel para a recorrida, impossibilidade esta aqui afirmada com base no disposto no parágrafo único, do art. 492, do Código de Processo Civil, devendo ficar apontado que toda sentença deve definir a relação jurídica das partes de modo certo e preciso, não tendo cabimento formular-se sentença atrelada a uma condição, ainda mais quando nem mesmo se tem certeza da capacidade de que teria a parte de cumprir aludida condição.

Então, na verdade a decisão atacada é nula, porquanto condicionou a satisfação do direito da apelada ao atendimento de determinada condição, essa que uma vez não fosse cumprida, invalidaria a própria sentença, o que não há como se permitir.

Dito isto, **ANULA-SE** a sentença atacada para **JULGAR-SE IMPROCEDENTE** o pedido deduzido na inicial.

Em virtude do quanto aqui se decide ficam invertidos os ônus sucumbenciais, tão somente observado que para a execução da condenação ora imposta deve ser observado o disposto no art. 98, §3º, do Código de Processo Civil.

Nesses termos, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JOÃO BATISTA VILHENA

Relator