



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003777-48.2024.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que é apelante MARIA ANGELA DE SOUZA, é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

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. 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), MÔNICA DE CARVALHO E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003777-48.2024.8.26.0482

Apelante: Maria Angela de Souza

Apelada: CdhU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Comarca: Presidente Prudente

Voto nº 23973

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TRANSFERÊNCIA DE FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CDHU. SALDO DEVEDOR NÃO QUITADO. IMPROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO. I. Caso em exame 1. Busca autora apelante seja obrigada a companhia de habitação a transferir contrato de financiamento diante da cessão de direitos que firmou com a mutuária. 2. A sentença julgou improcedente o pedido tendo em vista a falta de quitação do saldo devedor. II. Questão em discussão 3. Saber se a autora faz jus à regularização do contrato de financiamento. III. Razões de decidir 4. A existência do saldo devedor impede o acolhimento da pretensão. 5. A credora detém a prerrogativa de analisar as condições da cessionária para assumir as prestações, de modo que necessária a anuência da companhia. 6. Precedentes. IV. Dispositivo 7. Recurso desprovido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 180/184, que julgou improcedente ação de obrigação de fazer, consistente na transferência, pela ré CDHU, de contrato de financiamento imobiliária à autora.

Apela a autora sustentando, em síntese, que preenche os requisitos legais para regularização do contrato, tendo inclusive preenchido os formulários entregues pela CDHU.

Recurso tempestivo e contrarrazoado, dispensada a apelante do recolhimento do preparo (justiça gratuita).

É o relatório.

Em que pesem as razões do inconformismo, o apelo não prospera.

Inegável, por certo, que o chamado “contrato de gaveta”, embora ineficaz perante a companhia de habitação, pode gerar efeitos entre as partes contratantes, isto é, entre cedente e cessionário.

No caso, contudo, é incontroverso que há saldo devedor em nome da mutuária que cedeu os direitos contratuais à autora (fls. 22/26), fato que, como anotado na sentença, impede o reconhecimento do direito invocado.

Existindo ainda débito, é necessária a anuência da credora CDHU, que detém a prerrogativa de analisar, entre outras condições, a situação financeira da cessionária para assumir as prestações vincendas.

Celebrada a cessão de direitos à revelia da CDHU, o contrato de financiamento continua em vigor apenas entre ela e a primitiva mutuária, de modo que não há amparo jurídico para a cessionária exigir a transferência do financiamento sem a anuência da credor.

A propósito:

- *“AÇÃO COMINATÓRIA – Cadeia de cessões de direitos sobre imóvel financiado pela CDHU iniciada pelo mutuário originário - Cessão do imóvel ao autor por contrato de gaveta sem anuência da CDHU – Autor/Cessionário que pleiteia a transferência dos direitos sobre o imóvel, com a transferência do contrato de financiamento, de sorte a viabilizar a regularização da documentação relativa ao bem - Contrato ainda não quitado - Sentença de improcedência – Irresignação do autor – Não acolhimento - Possibilidade de cessão do contrato a terceiros sem a anuência da CDHU, desde que o financiamento esteja quitado - Hipótese dos autos em que não houve a quitação do financiamento, havendo ainda prestações vincendas - Ausência do preenchimento dos requisitos da Lei Estadual no. 12.276/2006 - Inviabilidade de compelir a ré a anuir com a transferência do contrato, alterando-se os devedores, sem a anuência dela - Sentença mantida - Recurso desprovido”* (TJSP; Apelação Cível 1002565-11.2023.8.26.0390; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 23/08/2024; Data de Registro: 23/08/2024).

- *“CONTRATO IMOBILIÁRIO – Ação de obrigação de*

fazer visando compelir a CDHU a transferir o financiamento de imóvel do nome dos primitivos mutuários para o do requerente – Sentença de improcedência do pedido – Inconformismo manifestado – Descabimento - Cessão de direitos que não contou com a anuência da CDHU - Contrato original que ainda não foi quitado – Improcedência do pedido que se fazia de rigor – Alegações recursais incapazes de infirmar a conclusão a que chegou o juízo originário – Sentença mantida – Recurso improvido, com observação” (TJSP; Apelação Cível 1007418-20.2016.8.26.0322; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lins - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2022).

Não encontro, em suma, razões para a modificar a sentença, que deve prevalecer por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator