



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285606

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005808-60.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados JARBAS DAS GRAÇAS BARCELLOS GARCIA e MARIA DO ROSARIO PIRES GARCIA.

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 ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Franca/5ª Vara Cível**
Processo nº: **1005808-60.2023.8.26.0196**
Apelante (s): **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO**
Apelado (s): **JARBAS DAS GRAÇAS BARCELLOS GARCIA E
MARIA DO ROSARIO PIRES GARCIA**
Juiz Prolator: Milena de Barros Ferreira

VOTO N.º 33.514

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. “CONTRATO DE GAVETA”. PROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. Ação de adjudicação compulsória relativa a imóvel compromissado pela CDHU Osvaldo Batista Bento e Leonilda Cintra em dezembro de 1997, posteriormente cedido ao autor em 2001 por meio de "contrato de gaveta" e quitado em 2019. O autor buscou a regularização administrativa, que foi negada, e pleiteia a outorga de escritura definitiva. Ação procedente com condenação sucumbencial da ré. A questão em discussão consiste em saber se a falta de anuência da CDHU torna a cessão de direitos ineficaz e se a quitação do contrato principal garante o direito à outorga da escritura. 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 do promitente vendedor. Recurso da CDHU desprovido.

Legislação Citada: Decreto-Lei nº 58/67, arts. 15 e 16; Código Civil, arts. 247, 349, 389, 395, 1.227, 1.245, 1.417 e 1418; Código de Processo Civil, arts. 497 e 501.

Jurisprudência Citada: STJ- REsp 857548-SC, de 4/10/2007 (nº de registro 2006/0119305-5, REL. Min. Luiz Fux; TJSP, Apelação Cível 1046444-92.2023.8.26.0576, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara

de Direito Privado, j. 07/01/2025; TJSP, Apelação Cível 1001176-43.2021.8.26.0363, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/11/2024; TJSP, Apelação Cível 1018470-71.2023.8.26.0482, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2024.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU ingressa com recurso de apelação à fls. 195/208, da respeitável sentença de fls. 187/192, que nos autos da ação de adjudicação compulsória que lhe move **JARBAS DAS GRAÇAS BARCELLOS** julgou a demanda procedente “... para determinar que a requerida outorgue diretamente ao autor 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 relativas à transferência, se o caso. Arcará a parte ré com custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que, nos termos do art. 85 §2º do CPC, arbitro em 10% do valor da causa atualizado, corrigidos do ajuizamento e com juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença. Após o trânsito em julgado, expeça-se a carta de adjudicação e mandado de levantamento em favor da parte requerida, dos depósitos realizados às fls.173/185, mediante apresentação de formulário, nos termos do COMUNICADO CG Nº 12/2024 (Processo nº 2023/79862)”.

As razões recursais narram que o autor ajuizou a presente demanda para obter a outorga definitiva da titularidade da unidade habitacional localizada na Rua A, n.º 1351, Bloco 2C, 1º andar, City Petrópolis, Franca/SP. Alegou ter adquirido os direitos sobre o imóvel mediante “Cessão de Transferência de Direitos”, firmado com os mutuários originários desta Companhia, Sra. Leonilda Cintra e o Sr. Osvaldo Batista Bento, que contrataram com esta companhia em 31 de dezembro de 1997.

A apelada sustenta ilegitimidade de parte ativa do autor por não ter a apelante firmado nenhum contrato com ela. “Dessa forma, independentemente de ter havido eventual acordo entre os mutuários e a Apelada, uma vez que não foi providenciada a devida transferência do imóvel pelos mutuários originários, não há que se falar em outorgar a escritura do imóvel á Apelada, em homenagem à continuidade dos registros públicos” (fls. 198, sem os realces de origem). Ressalta a falta de anuência da requerida, ora apelante, na cessão de direitos noticiada. Argumenta que os conjuntos habitacionais construídos pela CDHU são reconhecidos como de interesse social, uma vez que os imóveis são destinados às pessoas menos favorecidas financeiramente e que não possuem local digno para moradia, requisitos verificados previamente pela apelante. Realça a imprescindibilidade de sua anuência nas transferências de contratos, colaciona julgados deste Tribunal de Justiça em abono de seu entendimento e pede o provimento do recurso para reforma da respeitável sentença e total inadmissibilidade ou improcedência da ação.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 209/210) e respondido (fls. 214/223).

Em contrarrazões, o autor lista a primeira entrega de chaves aos mutuários originais Osvaldo Batista Bento e Leonilda Cintra em dezembro de 1997, as sucessivas promessas de cessão de direitos até culminar naquela realizada em 5/12/2022 que lhe concedeu a qualidade de promissário cessionário do imóvel (fls. 216).

Assinala que as parcelas do financiamento estão integralmente quitadas, que vem arcando regularmente com os tributos

incidentes sobre o imóvel e argumenta com a falta de justa causa para que a apelante se recuse a regularizar sua situação com a outorga da escritura definitiva de compra e venda.

Diz que sua “pretensão encontra amparo jurídico no Decreto-Lei nº 58/67, arts. 15 e 16; Código Civil, arts. 247, 349, 389, 395, 1.227, 1.245, 1.417 e 1418; Código de Processo Civil, arts. 497 e 501, e implica na imprescindível declaração judicial para a transferência do bem junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente” (fls. 217), colaciona julgados em seu favor e pede a preservação da respeitável sentença.

É o relatório do essencial.

A hipótese trata do conhecido “contrato de gaveta”, em que os cessionários, seja por não contarem com a documentação pessoal apta a serem sub-rogados na relação jurídica original, seja por eventuais acréscimos de taxas ou juros exigidos para a transferência por parte do órgão vendedor acabam por não oficializar a transação e aguardam o término do pagamento das parcelas do financiamento em nome do mutuário original para pediram a adjudicação compulsória do imóvel.

A jurisprudência desde a muito tempo vem reconhecendo o direito ao mutuário informalmente sub-rogado nos direitos referentes ao imóvel de obter a escritura definitiva de venda e compra ou a sentença de adjudicação compulsória como no caso dos autos.

Acórdão da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça, relatado pelo Ministro Luiz Fux, datado de 4/10/2007 (nº de registro 2006/0119305-5 REsp 857548-SC, confirmava acórdão do TRF da 4ª Região cuja ementa dispunha:

“Detém o 'gaveteiro' legitimidade ativa para postular em nome próprio a revisão judicial das cláusulas contratuais, não importando a data em que foi celebrada a transferência, uma vez que de referidos negócios jurídicos decorrem direitos aos cessionários, que não podem ficar à margem de qualquer regulamentação. Não é viável que o Poder Judiciário ignore uma prática utilizada em larga escala e aceita pela sociedade em geral, haja vista que, diariamente, centenas de pessoas celebram os chamados 'contratos de gaveta’”.

No corpo do voto condutor do relator asseverou-se que:

“*In casu*, porém, a despeito de a jurisprudência dominante desta Corte entender pela imprescindibilidade da anuência da instituição financeira mutuante, como condição para a substituição do mutuário, sobreleva notar que a hipótese *sub judice* envolve aspectos sociais que devem ser considerados”.

A respeitável sentença assim fundamentou:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer, objetivando a outorga da escritura do imóvel descrito na inicial à parte autora, sob o fundamento de que o adquiriu por Compromisso Particular de Cessão e Transferência de Direitos, assumindo as prestações restantes do financiamento, com alegação de posterior quitação do mesmo junto à CDHU.

“De fato, a requerida está adstrita aos termos da lei, sendo

que a transferência dos contratos de financiamento é disciplinada pela Lei Estadual nº 12.276/2006, regulamentada pelo Decreto nº 51.241/2006, e a sua realização depende de prévia anuência da CDHU.

“Referido controle se justifica, uma vez que as normas estipulam os requisitos a serem preenchidos pelos candidatos ao financiamento habitacional de interesse social, com o objetivo de conferir moradia digna à população mais carente.

“Entretanto, nos casos dos autos, como se extraiu dos comprovantes de pagamento parcial colacionados pela parte autora às fls. 69/82 e após o depósito dos valores que se encontravam em aberto às fls. 173 (R\$ 2.188,91) e fls.185 (R\$ 75,78), o imóvel encontra-se quitado, conforme a própria ré apresenta como saldo devedor (fls. 157) os referidos valores para quitação, e posteriormente reconhece a quitação às fls.177.

“Assim, resta dirimida a controvérsia que residia na ocorrência da quitação do referido contrato de financiamento, vez que a parte autora sustentou a quitação, porém comprovou apenas pagamentos parciais (fls. 69/82), pleiteando para que a requerida colacionasse aos autos o valores do saldo em aberto, que lhe foi apresentado às fls. 157 e quitado às fls. 173 e 185.

“Dessa maneira, embora ainda conste a CDHU como proprietária do imóvel, sua alienação é possível, visto que não mais se trata de bem público com destinação especial e falta de anuência prévia ao contrato por si só não justifica a resistência oferecida.

“Assim, diante da comprovação da cadeia sucessiva de vendas, conforme instrumentos de cessão de compra e venda de fls. 16/31, sem alteração do registro imobiliário em nome da mutuária, a escritura poderá ser lavrada diretamente em nome da parte da autora, sua proprietária atual, a fim de suprir a necessidade de regularização do imóvel” (fls. 189/191).

Citou precedente desta Primeira Câmara:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Imóvel adquirido da CDHU e alienado pelo adquirente originário aos autores por intermédio de contrato de gaveta. Imóvel quitado. Falta de anuência da ré à alienação ulterior que, isoladamente, não justifica a resistência à pretensão dos autores. Inexistência de prejuízo para a CDHU e/ou às atividades de cunho social por ela desenvolvidas.

Precedentes desta Corte. Ação procedente. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000833-50.2019.8.26.0417; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paraguaçu Paulista - 3ª Vara; Data do Julgamento: 21/07/2021; Data de Registro: 21/07/2021)”.

Ao qual se pode agregar:

APELAÇÃO – Adjudicação compulsória – Cessão de direitos sobre o bem – Falta de anuência da CDHU – Irrelevância – Comprovada a quitação do mútuo – Saída do bem da esfera de subsídios da mutuante – Prejuízo concreto ao programa habitacional não comprovado – Ausência de ofensa ao princípio da continuidade registraria – Sentença reformada – Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1022248-61.2022.8.26.0554; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/03/2025; Data de Registro: 18/03/2025).

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROCEDÊNCIA. INVERSÃO SUCUMBENCIAL. I. Caso em Exame. Ação de adjudicação compulsória relativa a imóvel compromissado pela CDHU a Marilene de Caire em 1996, posteriormente cedido à autora em 2001 por meio de "contrato de gaveta" e quitado em 2019. A autora buscou a regularização administrativa, que foi negada, e pleiteia a outorga de escritura definitiva. Ação procedente com condenação sucumbencial da autora. II. Questão em Discussão. 2. Consiste em: (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) se é caso de inversão sucumbencial. III. Razões de Decidir 3. 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. 4. 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. 5. É hipótese de inversão sucumbencial. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso da CDHU desprovido e da autora provido. Tese de julgamento: 1. A quitação do contrato principal elimina a necessidade de anuência da CDHU para a outorga da escritura ou da cessão antes operada. 2. A adjudicação compulsória é o instrumento adequado para a obtenção do registro. 3. A sucumbência deve ser invertida, pois a ré deu causa à instauração da lide e resistiu à pretensão inicial. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1046444-92.2023.8.26.0576, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 07/01/2025. TJSP, Apelação Cível 1001176-43.2021.8.26.0363, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/11/2024. TJSP, Apelação Cível 1018470-71.2023.8.26.0482, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25/11/2024. (TJSP; Apelação Cível 1007533-71.2024.8.26.0189; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Fernandópolis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2025; Data de Registro: 17/03/2025).

Pelas razões expostas, **nego provimento ao recurso** e elevo os honorários de sucumbência em favor dos patronos da parte



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apelada para 11% (onze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do § 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Alberto Gosson

Relator