



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323754

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015214-95.2024.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados JOÃO LUÍS REGATIERE (JUSTIÇA GRATUITA) e VERA LUCIA RIBEIRO REGATIERE (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.810

Apelação Cível: 1015214-95.2024.8.26.0576

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

Apelado : João Luís Regatiere.

Apelada : Vera Lucia Ribeiro Regatiere

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de São José do Rio Preto

Juiz sentenciante: Dr(a). Douglas Borges da Silva

APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CDHU. Apelação interposta contra decisão que julgou procedente a Ação de Adjudicação Compulsória para determinar a transferência de imóvel financiado pela CDHU. Cessão de contratos de terceiros sem anuência da CDHU. Incontrovertida quitação do imóvel. Ausência de prejuízo à Apelante. Correta outorga da escritura aos autores. Precedentes. Sentença mantida. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 478/483, que julgou procedente o pedido formulado na ação de adjudicação compulsória, para condenar a ré a outorgar à parte autora escritura de transferência do imóvel situado à rua Dario Barbosa Marçal, nº 360, bloco 01, apartamento 16-B, no bairro Caic, cidade de São José do Rio Preto - SP.

A apelante sustenta, preliminarmente, a ilegitimidade dos apelados para figurar no polo ativo da presente demanda, vez que não há relação jurídica estabelecida entre os litigantes. Ainda em preliminar, afirma que há carência da ação, em decorrência da ausência de interesse de agir. No mérito, sustenta que o requerente já foi contemplado anteriormente em programa habitacional de cunho social, não cumprindo os requisitos para transferência do contrato de financiamento para o seu nome. Afirma que não figurou como interveniente anuente nos contratos de gaveta firmados. Salienta que a transferência é possível desde que sujeita à anuência, nos

termos do artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004/90, além de que deve ser observado o princípio da continuidade dos registros públicos, a teor do artigo 195 da Lei nº 6.015/73. Colaciona precedentes. Aduz que não deu causa à propositura da ação, de modo que não deve subsistir sua condenação ao pagamento de honorários advocatícios. Requer, ao final, o provimento do recurso (fls. 486/501).

A parte apelada apresentou contrarrazões (fls. 507/513).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De antemão, observo que o recurso preenche os requisitos processuais correlatos, razão pela qual entendo ser caso de seu conhecimento.

O recurso da ré não merece provimento.

De plano, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa, vez que, não obstante os autores não tenham firmado contrato com a ré, é fato incontroverso que adquiriram, por meio de compromisso de compra e venda, os direitos sobre o imóvel descrito na inicial. Desse modo, por serem legítimos possuidores direto do bem, extrai-se patente sua legitimidade ativa para a causa.

De igual modo quanto à carência da ação, na consideração de que os autores perseguem, por meio da tutela jurisdicional, a adjudicação do imóvel, em razão da resistência apresentada pela ré em outorgar a escritura definitiva.

Quanto ao mérito, em que pesem os reclamos da recorrente, inexistente óbice para a outorga da escritura definitiva do imóvel postulada pelos apelados e deferida pela r. sentença guerreada.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória ajuizada pelos autores João Luis Regatiere e sua esposa Vera Lucia Ribeiro Regatiere, em face da CDHU, legítima proprietária, calcada no fato de que o imóvel descrito na petição inicial fora adquirido de Roberto Lopes de Almeida, por meio de cessão e transferência de compromisso particular de venda e compra (fls. 17/20), o qual, de igual modo, adquiriu de Rosana Neves (fls. 363/365), esta que, por sua vez, adquiriu de Antônio

Botelho de Carvalho (fls. 360/362), este que adquiriu da mutuária original do imóvel. Aduzem que a mesma propriedade foi financiada originariamente por Maria Estela de Faria Mantovani (fls. 411/420), que vendeu e transferiu seus direitos sobre o imóvel adquirido junto a CDHU, por meio de contrato particular de compromisso de venda e compra (fls. 357/359), firmado com o mencionado Sr. Antônio Botelho de Carvalho. Narram que o imóvel teve seu preço quitado (fl. 348), afigurando-se incontestado seu direito potestativo à adjudicação do bem controvertido.

A despeito de, efetivamente, não haver comprovação de que a CDHU aquiesceu aos contratos de compra e venda do imóvel, é certo que a intervenção da mutuante, *in casu*, tornou-se absolutamente prescindível, em face da superveniente quitação do contrato, uma vez que exauriram os efeitos jurídicos em prol da promitente-vendedora.

Com efeito, o escopo do disposto no artigo 299 do Código Civil, ao exigir a expressa anuência do credor para a cessão de dívida, tem por objetivo, a rigor, permitir a análise pretérita das condições econômicas e financeiras do cessionário, para, então, efetivar-se a cessão contratual, sem prejuízo da subsistência da relação obrigacional, nos termos avençados.

No caso em apreço, todavia, já houve o inequívoco pagamento integral do preço do imóvel, conforme comprovado pelos apelados, inexistindo razão para que, nesta fase, seja obstada a transferência do bem à guisa de se invocar eventual inobservância de diligência administrativa, o que, como dito alhures, não implicou qualquer prejuízo aos interesses da credora, aqui apelante.

Inegável, assim, haver injusta recusa da apelante na transmissão da propriedade do bem, na medida em que já recebeu a integralidade do preço contratado e, não obstante, mantém o imóvel registrado sob sua titularidade, em patente abuso de direito.

Vale mencionar, ademais, que eventual descumprimento de cláusula contratual deveria ser invocado na fase de adimplemento das obrigações, e não após o recebimento da totalidade do preço avençado, sob pena de violação aos princípios informadores do direito contratual, mormente a boa-fé objetiva.

Disso decorre convir, pois, pela necessária outorga da escritura em favor dos autores, isso porque a partir do momento em que o preço do contrato de compra e venda foi quitado, desaparece o direito da promitente vendedora de opor-se às cessões realizadas. Ou seja, os interesses da apelante restaram plenamente atendidos com o recebimento integral do preço avençado, cabendo-lhe, doravante, observar a parte que lhe incumbe, quanto ao sinalagma contratual, consistente na transferência do domínio do bem.

Ademais, a apelante até poderia cogitar de oposição à cessão, durante a execução do contrato, à vista do caráter eminentemente social e "*intuitu personae*" de vendas destinadas à população de baixa renda, com preço e financiamento subsidiado. Não, porém, após o pagamento integral do preço, diante do desaparecimento do interesse e mesmo da possibilidade de resolver ou de retomar o imóvel por suposta infração contratual já sepultada pelo adimplemento da prestação principal.

Sendo assim, com a quitação do preço, o imóvel já saiu da esfera da mutuante e não pode mais ser recolocado no programa de subsídios da CDHU, sendo certo que, reconhecida a obrigação da mutuante de outorgar escritura ao mutuário, este poderia revender o bem de imediato, pelo preço que lhe conviesse.

Nesse ponto, inclusive, vale mencionar que a alegada contemplação anterior do autor em programa habitacional, é irrelevante para a pretensão de adjudicação compulsória sobre o imóvel adquirido, pois, malgrado a CDHU poder buscar a resolução do contrato por violação das normas que impedem a cessão do direito, de forma que no curso do contrato não teria o cessionário direito de exigir sua substituição no contrato, tem-se que, quanto às cessões dos direitos incidentes sobre o bem, devidamente comprovadas às fls. 17/20 e 357/365, referida circunstância apenas torna o negócio jurídico ineficaz perante a requerida, mas não constitui empecilho à outorga da escritura pública, notadamente porque é incontroversa a quitação integral do mútuo e, por conseguinte, a saída do imóvel da esfera de subsídios da mutuante.

Outrossim, não há qualquer prejuízo ao agente financeiro

responsável pelas habitações, cuja função é garantir que as unidades sejam entregues adequadamente aos contratantes, e, no caso, aos cessionários de boa-fé. Também não se configura violação ao princípio da continuidade dos registros uma vez que, conforme consta, nada foi averbado, o que, aliás, seria o procedimento adequado.

Sobre o tema, é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

*“PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL PELO SFH. CESSÃO DE DIREITOS CELEBRADA SEM A INTERVENÇÃO DA ENTIDADE FINANCEIRA. “CONTRATO DE GAVETA”. ADIMPLEMENTO INTEGRAL DO MÚTUO HABITACIONAL. SITUAÇÃO CONSOLIDADA PELO TRANSCURSO TEMPORAL. FCVS. COBERTURA. FINANCIAMENTO DE DOIS IMÓVEIS PELO MESMO MUTUÁRIO. LEIS N°S 8.004/90 E 8.100/90. IRRETROATIVIDADE. I - **Falta interesse jurídico à entidade financeira para resistir à formalização de transferência de direitos sobre mútuo habitacional realizado no âmbito do SFH, não havendo que se perquirir pela invalidade de tal contrato particular, considerando que todos os pagamentos foram efetuados pelos cessionários e recebidos pela financeira, tendo esta última permanecido inerte por anos e anos em que tal situação se perdurou.** Precedente: REsp nº 355.771/RS, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 15/12/2003. II - Esta Corte Superior, em casos análogos, tem-se posicionado pela possibilidade da manutenção da cobertura do FCVS, mesmo para aqueles mutuários que adquiriram mais de um imóvel numa mesma localidade, quando a celebração do contrato se deu anteriormente à vigência das Leis nº. 8.004/90 e nº 8.100/90, em respeito ao Princípio da Irretroatividade das Leis. Precedentes: REsp nº 568.503/RS, Rel. Min. LUIZ FUX,*

DJ de 9/2/2004; e REsp nº 393.543/PR, Relator Ministro GARCIA VIEIRA, DJ de 8/4/2002. Posicionamento aplicável in casu, visto que expressamente afirmado pelo Tribunal de origem que os contratos firmados com a CEF antecederam à Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990. III - Recurso especial improvido” (STJ - REsp: 710.577 SC 2004/0177361-0, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 7/4/2005, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 16.5.2005 p. 264 RT vol. 838 p. 206) (grifei).

Nesse sentido, veja-se a jurisprudência dessa C. Câmara, e deste E. Tribunal em casos semelhantes:

“EMENTA: DIREITO ADJUDICAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME CIVIL. COMPULSÓRIA. APELAÇÃO. RECURSO 1. Ação de obrigação de fazer com pedido de adjudicação compulsória. A corré adquiriu imóvel da COHAB por contrato de promessa de compra e venda e posteriormente alienou ao autor, que comprovou a quitação do valor. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em se verificar se a COHAB pode ser obrigada a outorgar a escritura definitiva ao autor, considerando-se, de um lado, a quitação do imóvel e, de outro, a ausência de anuência dela nos contratos de cessão. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A legitimidade do autor é confirmada pela sua condição de proprietário registral e pela quitação incontroversa do imóvel. 4. A jurisprudência da Câmara e do Tribunal confirma que a COHAB não pode se recusar a outorgar a escritura se houve falha na fiscalização, o imóvel está quitado, e diante da consolidação da situação fática no tempo. 5. A responsabilidade pelo

adimplemento das custas decorrentes é do autor/comprador.

IV. DISPOSITIVO 5. Recurso parcialmente provido, a fim de se impor a responsabilidade pelo pagamento das custas cartorárias ao autor.” (Apelação Cível nº 1028036-84.2021.8.26.0071, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maurício Velho, j. 6/3/2025)

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CDHU - Cessão de direitos - Comprovação da quitação do preço Irrelevância da falta de anuência da CDHU em relação à cessão de direitos Mutuante que falhou na fiscalização da ocupação do bem, e mediante a prova de quitação do imóvel não pode opor-se à transmissão da propriedade - Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1011724-19.2022.8.26.0032, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 22/2/2024)

“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” (TJSP; Apelação Cível 1000666-16.2020.8.26.0185; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Estrela D'Oeste - 1ª Vara; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024).

Ademais, seria completamente desarrazoado exigir que os cedentes anteriores registrassem em seu nome a titularidade do domínio para que só depois os demandantes pudessem fazê-lo. Reiterando que o preço foi solvido e o imóvel apresenta regularidade fiscal, de modo que a adjudicação compulsória pretendida pelos autores não traz prejuízos a quem quer que seja. Assim, é medida que se impõe a outorga da escritura diretamente aos últimos cessionários.

Por conta disso, de rigor a manutenção da r. sentença, em seus inteiros termos, majorando-se a verba honorária para R\$ 4.500 (quatro mil e quinhentos reais), na forma do artigo 85, § 11, do CPC.

Anote-se que a ré, ao negar a outorga da escritura aos autores, deu causa ao ajuizamento da presente ação, a justificar a imposição, a ela, do ônus de sucumbência.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Ante o exposto, pelo voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora