



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**2025.0000327906**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1035108-91.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada APARECIDA MARTINS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

**ANA PAULA CORRÊA PATIÑO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

**Apelação Cível nº 1035108-91.2023.8.26.0576**

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

**Apelado: Aparecida Martins**

**MM. Juiz de Direito: Bruno Prado Beraldo**

**Comarca de São José do Rio Preto - Foro de São José do Rio Preto - 5ª Vara Cível**

**Voto nº 5701**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CDHU.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Ré (CDHU) contra a r. sentença que julgou procedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela CDHU quanto à carência da ação, bem como a ausência de anuência da CDHU a respeito do contrato de gaveta firmado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que se debate a possibilidade de cessão de contrato a terceiros sem a anuência da CDHU, com a concessão do termo de quitação e outorga da escritura definitiva. 4. Possibilidade de cessão do contrato a terceiros sem a anuência da CDHU, todavia, tal cessão é condicionada à quitação integral do imóvel, o que restou demonstrado nos autos. 5. Ausência de prejuízo à Apelante diante da incontroversa quitação integral do preço.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “É possível a cessão de imóvel financiado pela CDHU, desde que o preço tenha sido integralmente quitado”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 83/85 que julgou procedente Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada por Aparecida Martins, ora Apelada, contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), ora Apelante, nos seguintes termos: “*Diante do exposto, julgo procedente o pedido*”



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*para determinar que a CDHU proceda a outorga da escritura definitiva do imóvel à autora, no prazo de 30 dias. Superado o prazo, esta sentença servirá como título hábil para o registro da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa”.*

Em suas razões de apelação (e-fls. 88/98), insurge-se a Ré, sustentando, preliminarmente, a carência da ação. No mérito, alega a ausência de anuência da CDHU a respeito do contrato de gaveta firmado. Pretende a improcedência da ação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 103/109) pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que a Autora alegou ter celebrado contrato particular de compra e venda do imóvel objeto dos autos, o qual foi quitado em 12/09/2021. Salienta que, não obstante a quitação integral do imóvel, a Ré (CDHU) se recusou a emitir o termo de quitação e outorgar a escritura definitiva do bem, motivo pelo qual pretende a adjudicação compulsória do imóvel.

Citada, a Ré afirmou que não celebrou o contrato original com a Autora, tratando-se de contrato de cessão de direitos não

regularizado. Alegou, ainda, que a transferência de titularidade sem a anuência da CDHU não vincula a Companhia, e que a regularização dependeria de diversos procedimentos administrativos, inclusive a anuência dos mutuários originais, o que não foi observado.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente a ação.

Pois bem, em que pese as irresignações da Apelante, razão não assiste a ela.

Preliminarmente, as afirmações quanto à carência da ação se confundem com o mérito, e com ele serão analisadas nos termos do entendimento firmado por este E. TJSP por ocasião do julgamento de casos análogos.

Notoriamente, *“É sabido que contratos, como o da espécie, inseridos em programas de habitação desenvolvidos pelo Estado, por intermédio de empresas como CDHU, COHAB, possuem regramento específico que lhes confere tratamento diferenciado, o que se deve ao fato de que envolvem subsídios governamentais para disponibilização de imóveis com baixo custo, condições de aquisição com parcelas pequenas, juros inferiores aos do mercado e extenso período de pagamento, tudo de forma a facilitar a aquisição do bem por pessoas de baixa renda econômica. E justamente esta finalidade faz com que haja restrições à alienação do bem, impondo-se anuência da empresa vendedora para a cessão ou transferência de direitos, de forma a se evitar fraudes e subterfúgios que acabem por subverter as premissas desse sistema. E com base nessa realidade aceita-se, em regra, a impossibilidade de se impor transferências de financiamento pelo CDHU a cessionários não reconhecidos, ou seja, de contratos que não contaram com a anuência da empresa”* (TJSP; Apelação Cível nº 1017830-58.2020.8.26.0002; 2ª Câmara de



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 11/08/2022) (grifos nossos).

Neste sentido, não se nega que este Tribunal de Justiça tem reconhecido a possibilidade de transferência do bem imóvel objeto de financiamento entre a CDHU e um comprador, quando ocorreu a cessão e a transferência do bem para terceiro por meio de “*contrato de gaveta*”. A hipótese em que isto ocorre é quando a quitação integral já foi realizada, como no caso pleiteado nos autos.

Com a quitação incontroversa, o bem já não integraria mais o patrimônio da CDHU, e, portanto, não competiria a ela discutir a validade da cessão realizada sem sua aprovação, visto que o imóvel não mais integra o programa habitacional, inexistindo justificativas para serem estabelecidos óbices à comercialização, não havendo prejuízo à Companhia.

De igual maneira, a requerente é parte legítima para figurar no polo ativo desta demanda, pois, com a cessão dos direitos do contrato de compra e venda, a cessionária se subrogou nos direitos do mutuário original, tendo assim o direito de litigar acerca dos direitos dos quais o referido imóvel seja objeto.

Respeitadas as particularidades do caso em questão, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas:

*“PRELIMINARES Carência da ação - Falta de interesse de agir e ilegitimidade ativa Não configuração Preliminares afastadas. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda Aquisição, por contrato de cessão de direitos, de unidade habitacional, destinada a moradia popular de cunho social, sem*

**anuência da promitente vendedora Insurgência contra o reconhecimento do direito da autora em obter a escritura definitiva do imóvel Descabimento - Quitação Prova Existência - Pagamento devidamente efetuado Situação excepcional em que há pagamento e o cumprimento da obrigação Primazia pelo adimplemento do contrato** - Sentença mantida Ratificação dos fundamentos do "decisum" Aplicação do art. 252 do RITJSP/2009 Recurso improvido." (TJSP; Apelação Cível 1001701-86.2023.8.26.0320; Relator Alvaro Passos; 2ª Câmara de Direito Privado; em 11/03/2024) (Grifos nossos)

**"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Autora que adquiriu o imóvel do mutuário original, requerendo a adjudicação compulsória do imóvel. Imóvel adquirido originariamente da CDHU. Contrato quitado. Inexistência de prejuízo ao programa habitacional, embora não tenha havido anuência da mutuante. Quitação do contrato que permite a outorga definitiva da escritura. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO."** (TJSP, Apelação Cível 1000780-79.2023.8.26.0142; Relatora Maria Salete Corrêa Dias; 2ª Câmara de Direito Privado; em 19/02/2024) (Grifos nossos).

Com isso, considerando a quitação do débito e ausência de impedimento para a regularização, era mesmo de rigor a procedência da ação.

Assim, a r. sentença apelada não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE  
SÃO PAULO

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos da Autora, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do CPC.

Ficam as partes científicas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO  
Relatora