



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006406-75.2024.8.26.0132, da Comarca de Catanduva, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados VALQUIRIA ISABEL BERTATE e JUCIRAN BENTO DA SILVA.

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 sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1006406-75.2024.8.26.0132

Comarca: Catanduva

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

Apelados: Valquiria Isabel Bertate e Juciran Bento da Silva

Juiz: Dr. Mario Yamada Filho

Voto n. 32.898

Adjudicação compulsória. Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Cessão dos direitos de aquisição, sem anuência da promitente (contrato de gaveta). Porém, incontroversa quitação do débito financiado. Devida outorga da escritura pública. Sentença de procedência mantida. Ônus de sucumbência carreado à ré. Pretensão resistida constatada. Recurso desprovido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 185/196) que julgou procedente a ação, para adjudicar compulsoriamente aos autores o imóvel descrito na petição inicial, determinando-se à requerida o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios no patamar de 10% do valor atualizado da causa.

Sustenta a ré, em sua irresignação (fls.

199/208), não integrarem os apelados o contrato de financiamento imobiliário objeto dos autos, aduzindo não terem com eles estabelecido qualquer relação jurídica, relatando que não figurou como interveniente anuente na cessão de direitos pactuada com compromissário comprador do imóvel. Argumenta que o termo de quitação foi expedido em nome dos mutuários, cabendo a estes ou a seus sucessores ou herdeiros a regularização da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Pondera que a exigência de anuência para cessão dos direitos sobre o imóvel visa evitar o desvirtuamento da finalidade social dos programas habitacionais, bem como que o contrato firmado com os mutuários originários tem natureza personalíssima, com cláusulas proibindo expressamente a transferência de imóvel a terceiros, afirmando absurda a “cessão do subsídio”. Aduz que os autores permaneceram inertes por anos, sem promover a regularização do imóvel antes de sua quitação, beneficiando-se ilegalmente dos subsídios concedidos aos mutuários originários, em nome de quem foi emitido o termo de quitação. Por fim, requer sejam afastados os ônus de sucumbência, por não ter dado causa ao ajuizamento da ação.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 214/219).

É o relatório.

Não se entende esteja a sentença a merecer reparo.

O caso em tela é, como tantos, o da entabulação de cessão de direitos de promissário comprador havidos pelo cedente em razão de financiamento bancário concedido.

Vê-se dos autos que a ré CDHU firmou com José Carlos Theodoro Neves e Maria Cristina Lopes da Silva Neves, contrato de compromisso de compra e venda, tendo como objeto o apartamento 33, do bloco A, do Condomínio Catanduva “G”, localizado na Rua Colina, n. 965, em Catanduva (fls. 127/170). Em 21 de janeiro de 2008, sobreveio cessão de direitos dos mutuários a Paulo Sergio de Gouvea (fls. 12/13) que, de seu turno, em 9 de maio de 2008, cedeu referidos direitos a Rafael Carlos Souza de Carvalho (fls. 16/18), que, por sua vez, em 20 de março de 2009, transferiu-os aos autores (fls. 19/21).

Tem-se ainda que, além de incontroversa a sucessão contratual dos mutuantes originários pelos autores, também não se discute que já havida a quitação integral do preço do imóvel perante a ré CDHU.

Depois, a ré não nega a titularidade do bem, aliás, comprovada pela matrícula de fls. 10/11, afirmando, apenas, que por ter concedido a quitação ao compromissário comprador, seria dele mais a propriedade. No entanto, sabe-se que a propriedade de imóvel se adquire pelo registro do título translativo no registro imobiliário (art. 1.245 do Código Civil), o que não consta ter sido realizado.

E, bem por isso, não se impede a adjudicação pretendida. O interesse fundamental da ré se atendeu com o recebimento integral do preço.

Dir-se-á que a cessionária acabou se aproveitando de preço subsidiado aos cedentes, por isso desvirtuando a finalidade do programa e frustrando outros tantos que aguardam seu acesso ao sistema, tudo por conta de negócio que não se poderia entabular sem o *placet* da mutuante. Mas não se pode ignorar que a ré não apontou, concretamente, qualquer óbice à regularização da cessão, acaso pela ausência de requisitos pessoais do cessionário. Depois, também não se pode desconsiderar que, a esta altura, quitado integralmente o preço, consolida-se situação em que, de todo modo, o imóvel já saiu da esfera da mutuante e não pode mais ser recolocado no programa, reconhecido que devida a escritura ao menos aos mutuários, e que poderiam revender o bem de imediato, pelo preço que bem entendesse.

No mais, questão atinente à continuidade registrária, acaso com a necessidade de registro da cessão, se registrado o compromisso, não afeta o deslinde. Tal não obsta o acesso do cessionário ao título aquisitivo da propriedade.

Daí admitir-se a adjudicação, de resto tal como este Tribunal tem entendido nestas mesmas situações (**Ap. civ. n. 9093096-77.2004.8.26.0000, Rel. Des. Mônaco da Silva, j. em**

01.06.2011; Ap. civ. n. 9204277-10.2009.8.26.0000, Rel. Des. Christine Santini, j. em 01.08.2008; Ap. civ. n. 9000663-93.2011.8.26.0037, Rel. Des. James Siano, j. em 28.03.2012; Ap. civ. n. 0002648-76.2008.8.26.0323, Rel. Des. Natan Zelinschi, j. em 29.03.2012; Ap. civ. n. 0207773-97.2009.8.26.0002, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. em 31.05.2011; Ap. civ. n. 0098624-46.2007.8.26.0000, Rel. Des. Neves Amorim, j. em 17.01.2012), inclusive com remissão a precedente do Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 710.577/SC, Rel. Min. Francisco Falcão, j. em 07.04.2005).

E tal o que se tem reiterado em julgamentos mais recentes desta Câmara, em casos semelhantes ao presente, envolvendo também a ré CDHU:

“Rigorosamente irrelevante se a parte requerente teve ou não alguma relação contratual com a CDHU. Na verdade, adquiriu os direitos de promissário comprador por sucessivos negócios de cessão. Até se poderia cogitar de oposição da ré 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. Admitir a posição da requerida criaria um paradoxo: a escritura não seria outorgada ao cessionário, nem o imóvel seria retomado pela

promitente vendedora. Apenas persistiria indefinida situação de insegurança jurídica, que não aproveita a qualquer das partes” (destaque acrescido) (Ap. civ. n. 1007182-17.2020.8.26.0132, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 30/08/2023).

“Restaram comprovadas a quitação do preço e realização de negócios entre os antecessores da autora aptos à transmissão dos direitos aquisitivos, firmados originariamente com a CDHU. Quitado o preço, não há óbice a que a propriedade seja transmitida diretamente ao cessionário, independentemente de prévia e expressa anuência da promitente vendedora.” (destaque acrescido) (Ap. civ. n. 0002735-78.2014.8.26.0369, Rel. Des. Augusto Rezende, j. em 04.11.2019).

“A ré CDHU não impugna a quitação do contrato de financiamento, mas se nega a transferir o imóvel diretamente ao autor, afirmando ser cabível tal providência somente com relação à mutuária original. Sem razão, contudo. De plano, anoto que adoto a tese de que, provada a quitação do contrato e a ausência de oposição dos cedentes e sucessores acerca do pleito deduzido, possível é o reconhecimento da adjudicação compulsória nos chamados ‘contratos de gaveta’. Na hipótese, verifica-se que embora a cadeia de cedentes e cessionários não tenha integrado a lide, os contratos e procurações juntados aos autos permitem concluir que de fato houve a transferência sucessiva dos direitos relativos ao imóvel em questão, culminando com a cessão ao autor. Desse modo, comprovada a quitação integral do débito (fls. 156/157) e a cadeia de aquisições que liga o mutuário

original ao autor, de rigor a procedência do pedido de adjudicação compulsória do imóvel.” (destaque acrescido) (Ap. cív. n. 1000860-34.2017.8.26.0213, Rel. Des. Christine Santini, j. em 20.08.2019).

E, deste Tribunal, em casos recentes envolvendo a mesma ré:

“Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Outorga de escritura envolvendo imóvel da CDHU. Sentença de procedência. Recursos da autora e da CDHU. Arguição de ilegitimidade ativa afastada. Prova incontestável do negócio jurídico entre o falecido e a autora, bem como da quitação do preço do imóvel. Contrato de gaveta firmado entre a autora e o antigo mutuário, sem a anuência da apelante. Irrelevância. Declaração de quitação do imóvel expedida pela própria CDHU. Impossibilidade da ré-apelante se opor à transferência do imóvel, em razão da quitação. Ausência de prejuízo na lavratura da escritura diretamente à autora. Violação ao princípio da continuidade registral que não se verifica. Honorários. Arbitramento por equidade afastado. Incidência do Tema 1.076 do C. STJ. Fixação de 15% sobre o valor atualizado da causa, já considerada a majoração recursal. Sentença parcialmente reformada. Recurso da autora provido e recurso da ré não provido.” (Ap. Cível 1006556-04.2022.8.26.0269, rel. Des. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/04/2023)

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de

adjudicação compulsória. Imóvel adquirido de terceiro cessionário de compradora beneficiária de programa habitacional cujos direitos foram cedidos sem anuência da CDHU. Sentença de extinção sem resolução do mérito reconhecendo a ineficácia do título decorrente da ausência de contrato entre o vendedor e a mutuária. Pedido de reforma da decisão com vista à quitação do contrato. Apelo que comporta acolhimento ante a ciência de todas as partes sobre as cessões de direitos ocorridas e da quitação dada pela recorrida CDHU, cuja concordância com as cessões é desnecessária. RECURSO PROVIDO.” (Ap. Cível 1003515-17.2022.8.26.0079, rel. Des. Pastorelo Kfoury, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 10/05/2023)

“Obrigação de fazer (adjudicação compulsória). Venda e compra de imóvel. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. Cessão de direitos realizada por meio de contrato particular, sem a anuência da CDHU. Irrelevância. Imóvel já quitado. Ausência de prejuízo ao programa habitacional desenvolvido pela CDHU. Com a quitação do imóvel, o bem saiu da esfera de subsídios da CDHU. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada. Preliminar rejeitada e recurso não provido.”
(Ap. Cível 1000163-02.2022.8.26.0063, rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 17/11/2022)

Por fim, quanto à fixação dos ônus de sucumbência, também não merece acolhida a irresignação da ré.

Na espécie, restou evidenciada a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

resistência da ré em outorgar a escritura definitiva, apresentada defesa respaldada em fundamentos afastados pelo Juízo. De fato, é devida, pois, a imposição dos ônus de sucumbência em desfavor da demandada, com fundamento no princípio da sucumbência.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais a 12% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil.

CLAUDIO GODOY

Relator