



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2025.0000375569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004693-20.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados LUCIANO NEVES DE OLIVEIRA e ELISANGELA PINHEIRO DE OLIVEIRA.

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, por maioria de votos, de conformidade com o voto da relatora designada, que integra este acórdão. Vencido o relator sorteado, que declara.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CORRÊA PATIÑO, vencedor, GIFFONI FERREIRA, vencido, ALVARO PASSOS (Presidente), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO
Relatora Designada
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1004693-20.2023.8.26.0320

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CdhU

Apelados: Luciano Neves de Oliveira e Elisangela Pinheiro de Oliveira

Interessados: Cassiano Luiz Falkas e Vanessa da Silva Souza Falkas

MM. Juiz de Direito: Paulo Henrique Stahlberg Natal

Comarca de Limeira - Foro de Limeira - 4ª Vara Cível

Voto nº 6045

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. Possibilidade de cessão do contrato a terceiro sem a anuência da CDHU. 4. A cessão do contrato pode ser efetivada após a quitação integral do preço 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.

Reportando-me ao voto nº 50.812, do i. Des. Relator Giffoni Ferreira, com a devida vênia, divirjo do entendimento esposado no voto condutor. Com todo respeito ao posicionamento, apresento voto divergente para negar provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Trata-se de recurso de apelação

interposto contra a r. sentença de e-fls. 288/291, complementada pela r. decisão de e-fls. 315, que **julgou procedente** ação de suprimimento judicial de declaração c.c pedido subsidiário de adjudicação compulsória ajuizada por Luciano Neves de Oliveira e Elisangela Pinheiro de Oliveira, ora Apelados, contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), ora Apelante, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, julgo procedente a presente ação de adjudicação compulsória, e com fundamento no artigo 501 do Código de Processo Civil dou por emitida a declaração de vontade faltante para a consecução do contrato de compra e venda, no sentido de outorgar ao núcleo autor a escritura definitiva do imóvel discriminado na inicial, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira-SP, sob matrícula nº 30.544”*.

Sucumbente, a Ré foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte autora, fixados em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Em suas razões de apelação (e-fls. 318/329), 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. Requer que a r. sentença seja reformada e a ação, julgada improcedente.

Contrarrazões dos Apelados pelo não provimento ao recurso (e-fls. 335/338).

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

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegam ter celebrado contrato particular de compra e venda do imóvel objeto

dos autos, o qual foi quitado em 16/02/2022. Salientam que, não obstante a quitação integral do imóvel, a Ré CDHU se recusa a emitir o termo de quitação e outorgar a escritura definitiva do bem, motivo pelo qual pretendem a adjudicação compulsória do imóvel.

Por sua vez, a Ré afirma que não celebrou o contrato original com os Autores, tratando-se de contrato de cessão de direitos não regularizado. Alega, 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 Direito Privado; Rel. Hertha Helena de Oliveira, em 11/08/2022).

Neste sentido, não se nega que este E. Tribunal de Justiça tem reconhecido a possibilidade de transferência do bem imóvel objeto de financiamento entre a CDHU e um comprador quando há 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 sub-rogou 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 E. 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedência da ação.

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

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 dos Autores, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Ficam as partes cientificadas 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 Designada

Apelação Cível nº 1004693-20.2023.8.26.0320

DECLARAÇÃO DE VOTO Nº 50812

Dissinto respeitosamente da d. Maioria.

Com efeito, a R. Sentença, apesar do zelo de seu honrado Prolator, não deu ao feito a exata solução, e ante isso há que padecer reforma, já que coonestou situação jurídica de manifesta ilegalidade pois que inviável o pretendido pela parte A., e nem há prova de que o Agente Financeiro sabia da alegada cessão, que não produziu efeitos em relação a este senão entre as partes. Tudo foi feito ao arrepio da Lei.

Cuida-se de pacto personalíssimo, em que o Ente Financeiro examinou a situação pessoal dos mutuários, e aprovou o financiamento; ao depois, SPONTE PROPRIA, ilegalmente, a parte Autora promoveu a tal contratação de fls., burlado o primitivo ajuste, e ambos driblando a impossibilidade legal de comercialização que grava o imóvel com financiamento de inequívoco teor social, a favorecer pessoas de baixa renda; do exame das cláusulas desse pacto de financiamento, com garantia hipotecária, vêem-se diversos dispositivos a garantir da particularização do ajuste, dirigido a família determinada, que teve sua renda global examinada e tudo isso restou atirado às Calendas Gregas pelos litigantes.

A ilegalidade é de tal vulto que a própria LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS proíbe que atos relativos a negócios que tais hajam registro salva a comunicação ao Agente Financeiro, com antecedência de 30 dias ver Art.292 da L.R.P. Por sinal, este feito é prova candente do pouco respeito que o “civis” brasileiro denota ao Direito Contratual, e às Leis do País. Mas esta Corte, fiel às suas tradições, não pode ver perpassar, em branco, diante de seus olhos, tamanha ilegalidade coisa que no entretanto escapou à argúcia do Z. Magistrado.

Assim, vale repetir: O AJUSTE DE QUE FALA A INICIAL É ILEGAL, e não pode haver manifestação judicial sobre bem fora do comércio.

COM A LEI, PELA LEI E DENTRO DA LEI PORQUE FORA DA LEI NÃO HÁ SALVAÇÃO.

Ver ainda da existência do crédito subsidiado com favorecer o primitivo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratante, e nem se tem notícia de que a parte Apelada detém condições bastantes para obter o imóvel, e mais uma vez se o diga, de forma manifestamente ilegal, burlando a Lei, prejudicadas outras pessoas que, lealmente, aguardam a vez de obter financiamento.

Com tais considerações, por minha decisão, DEFERIA-SE PROVIMENTO ao recurso, para haver por improcedente a Ação, arcando o Autor com as custas e com a honorária de 10% sobre o valor dado à causa.

L. B. Giffoni Ferreira



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	7	Acórdãos Eletrônicos	ANA PAULA CORREA PATINO	2A6DDBF5
8	9	Declarações de Votos	LUIZ BEETHOVEN GIFFONI FERREIRA	2A721CE6

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1004693-20.2023.8.26.0320 e o código de confirmação da tabela acima.