



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039980-18.2016.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado DANIEL SANTOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº: 1039980-18.2016.8.26.0602
Classe: Apelação Cível
Partes: é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado DANIEL SANTOS DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA)
Foro/Vara de origem: Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível
Nº do processo na origem: 1039980-18.2016.8.26.0602

Voto nº: 1039980-18

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto pela CDHU contra sentença que supriu a assinatura de um dos cedentes de direitos de aquisição de imóvel, permitindo ao requerente negociar débito com a CDHU, reconhecendo a validade do contrato de gaveta perante a CDHU. A sentença condenou os réus ao pagamento de custas e honorários. A CDHU alega irregularidade no negócio por falta de anuência e requisitos legais para ingresso no SFH.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a necessidade de anuência da CDHU para a validade da cessão de direitos de imóvel e (ii) a existência de dívida do financiamento no momento da propositura da ação.

III. Razões de Decidir

3. A cessão de direitos sem anuência da CDHU é ineficaz, conforme Decreto n.º 51.241/2006, que exige anuência expressa para alienação de imóveis financiados, quando não se trate de financiamento quitado.
4. A existência de dívida no financiamento impede a transferência do contrato, não comprovada a quitação pelo autor.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso para julgar improcedente a ação em relação à CDHU.

Tese de julgamento: 1. A cessão de direitos de imóvel financiado pela CDHU requer anuência expressa da companhia. 2. A existência de dívida no financiamento impede a transferência do contrato.

Legislação Citada:

Decreto n.º 51.241/2006, art. 3.º; CPC, art. 85, § 8.º, art. 98, § 3.º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível n.º 1031509-23.2018.8.26.0576, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 03/12/2019; TJSP, Apelação Cível n.º 1051638-15.2024.8.26.0002, Rel. Des. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 17/03/2025.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto pela ré CDHU contra a r. sentença de pags. 318/323, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido inicial, de forma a suprir a assinatura de JOSÉ NARDO PEREIRA SANDER no instrumento particular tocante à cessão dos direitos do imóvel objeto dos autos, para que assim possa o requerente negociar seu débito junto à ré CDHU COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, ressalvada eventual prescrição.

Sucumbentes os réus quanto ao pleito principal, arcarão, em igual proporção, com as custas e despesas processuais as de reembolso, atualizadas desde o seu efetivo dispêndio, bem assim com os honorários advocatícios devidos ao(s) patrono(s) da ex adversa, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada um dos réus, atualizados a contar do arbitramento até o efetivo pagamento, conforme tabela prática do E. TJSP; anotando-se que os juros moratórios incidirão a partir da data do trânsito em julgado da sentença.”

Inconformada, a parte apelante sustenta a irregularidade do negócio firmado entre os particulares, diante da ausência de sua participação e da necessária análise pelo agente financeiro quanto ao preenchimento dos requisitos legais para o ingresso da autora no Sistema Financeiro da Habitação – SFH. A apelante argumenta, ainda, que em razão da finalidade social dos imóveis comercializados

pela CDHU, o Decreto n.º 51.241/2006 estabelece os requisitos necessários para a alienação do imóvel objeto da presente lide, dentre os quais o de prévia anuência da proprietária registral, no caso a própria CDHU, e, portanto, a cessão de direitos firmada entre a mutuária original e a parte autora não produz efeitos jurídicos perante a companhia habitacional. Pede a inversão do julgado, para que se decrete a improcedência da ação.

Recurso tempestivo, preparado e com contrarrazões.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece provimento.

No presente caso, por instrumento particular de cessão de direitos firmado em novembro de 2005, o autor adquiriu dos réus Maria Aparecida Sobral Sander e José Nardo Pereira Sander os direitos de aquisição do imóvel, descrito na inicial, que fora financiado por estes junto à CDHU, sem colher a prévia anuência desta.

O autor pagou aos cessionários os valores com eles combinados e afirma que procurou a CDHU para regularização do financiamento e que, em março de 2016, foi surpreendido por notificação enviada pela CDHU para que promovesse a regularização do imóvel, sob pena de ser recuperado pela empresa.

Afirmou o autor que o contrato de gaveta foi firmado apenas pela 1.ª ré, Maria, faltando a assinatura de seu então marido, o corréu José, para que fosse viabilizada a regularização do financiamento junto à CDHU.

Por isso, promoveu esta ação, visando ao suprimimento da manifestação de vontade do réu José e para condenar os réus Maria e José a regularizarem a cessão de direitos, bem como para condenar a CDHU a transferir o financiamento para o autor.

No contrato primitivo de pags. 13/18, verifica-se que os réus Maria e José pactuaram com a CDHU o pagamento da unidade habitacional em 300 meses (25 anos), com o início das parcelas em outubro de 1998 e com término em outubro de 2023.

A CDHU apontou, na contestação, que não anuiu ao contrato de cessão e, ainda, que havia mais de três parcelas pendentes de pagamento do financiamento original, indicando quais eram essas parcelas.

Não há prova de que a CDHU tenha anuído com a cessão de direitos. Como o instrumento do negócio era escrito, a prova dessa anuência também deveria ser feito por escrito. A prova não foi produzida.

A anuência não é um ato desvinculado da CDHU, ou seja, não

decorre de uma manifestação aleatória de sua vontade, pois a CDHU é sociedade de economia mista, integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, e tem por objetivo viabilizar moradias à população de baixa renda mediante prévia cadastramento, e está submetida ao regramento previsto no Decreto Estadual n.º 51.241/2006, que regulamenta a Lei Estadual n.º 12.276/2006, a qual, por sua vez, dispõe sobre a alienação dos imóveis financiados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU no curso do contrato de financiamento: para que a transferência do contrato para terceiro tenha plena validade, há necessidade de expressa anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

Especifica o art. 3.º do Decreto n.º 51.241/2006:

"Art. 3.º: A alienação do imóvel tratada neste decreto somente poderá ser formalizada após expressa anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e observância das disposições da Lei federal n.º 8.004, de 14 de março de 1990, da Lei estadual n.º 6.556, de 30 de novembro de 1989, e das diretrizes, normas, critérios e procedimentos editados no âmbito da empresa".

Há julgados desta Câmara que reconhecem como dispensável a anuência da CDHU aos contratos de gaveta, quando haja quitação integral do financiamento. Trata-se, porém, de situação com pressuposto totalmente distinto do presente caso, pois naqueles julgados não ocorre nenhum prejuízo à CDHU, na medida em que, independentemente de quem tenha pago as parcelas do financiamento, o fato é que o contrato foi quitado e a CDHU recebeu integralmente o preço do negócio.

Ao lado disso, o autor, ao ingressar com a ação, não comprovou que estava em dia o pagamento do financiamento cuja transferência pretendia que a CDHU fizesse dos nomes dos dois corréus para o seu.

E, em réplica à contestação da CDHU, deixou de impugnar de forma específica a alegação sobre a existência da dívida e não apresentou os comprovantes de pagamento das parcelas que a CDHU apontou que se encontravam em atraso.

Essas duas questões, tais sejam a falta de anuência da CDHU em relação ao contrato de gaveta e a existência de dívida do financiamento, quando da propositura da ação, são relevantes para impedir o acolhimento da pretensão do autor consistente em que a CDHU seja compelida a considerar válido aquele negócio jurídico de cessão de direitos, ou seja, que ela tenha que aceitar como válido o contrato de gaveta.

Nesse sentido:

"Ação de obrigação de fazer. Recusa da CDHU em reconhecer a transferência da titularidade dos direitos sobre o imóvel para a requerente. Recusa justificável. Ausente consentimento prévio e expresso da companhia habitacional que torna ineficaz o contrato firmado entre os particulares. Obrigação de fazer. Improcedente. Sentença mantida. Recurso desprovido" (TJSP, 10.^a Câmara de Direito Privado, Apelação Cível n.º1031509-23.2018.8.26.0576, rel. Des. Coelho Mendes, j. 03/12/2019).

"OBRIGAÇÃO DE FAZER – TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA PELA CDHU – Ação ajuizada em face da CDHU e da mutuária originária, com quem a autora firmou compromisso de compra e venda da unidade, sem anuência da CDHU – Pretensão da autora, de compelir as rés a providenciarem a transferência do contrato de financiamento, para seu nome, a fim de dar prosseguimento ao pagamento das prestações – Sentença de extinção, sem resolução do mérito – Recurso da autora – Gratuidade processual concedida, com base nos documentos juntados, aptos a comprovar a necessidade do benefício – Recurso admitido, porém, não acolhido - Falta de interesse processual, na modalidade inadequação e necessidade – Contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre a autora e a mutuária, que não tem eficácia alguma em relação a CDHU – Necessidade de cumprimento de regras próprias para aquisição, transferência e ocupação de imóveis destinados a programa habitacional de interesse social, que atende notadamente às famílias de baixa renda - Some-se a isso, a existência de ação em trâmite, proposta pela CDHU em face da mutuária, objetivando a retomada do imóvel, em razão da inadimplência das prestações – Autora que já se habilitou naquele processo, como terceira interessada, tendo a CDHU sinalizado com a possibilidade de analisar a solicitação aqui pretendida, mediante entrega da documentação exigida – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP, 10.^a Câmara de Direito Privado, Apelação Cível n.º 1051638-15.2024.8.26.0002, Rel. Des. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, j. 17/03/2025)

Ainda que na sentença não tenha havido determinação de transferência, para o autor, do imóvel ou do respectivo financiamento, mas apenas reconhecimento da validade da cessão de direitos descrita no pedido inicial, ressaltando autorização à ora apelante para cobrar e negociar eventuais débitos do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel com a parte autora, ressalvada eventual prescrição, o fato é que não há como obrigar a CDHU a reconhecer a validade do contrato de gaveta firmado sem sua anuência e quando existente dívida no momento da propositura da ação.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para julgar improcedente a ação em relação à CDHU.

Diante da *sucumbência e à vista da inversão do julgado*, condeno a parte recorrida ao pagamento *dos honorários advocatícios* à parte recorrente, que, atento ao reduzido valor atribuído à causa, ora fixo por equidade em **R\$ 1.000,00 (CPC, art. 85, § 8.º)**, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça ao apelado.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator