



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442454

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012749-42.2023.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado JOSE ANACLETO TIVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1012749-42.2023.8.26.0320

Juízo de origem: Limeira – 4ª Vara Cível

Recorrente(s): CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Recorrido(a)(s): Jose Anacleto Tiva

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Paulo Henrique Stahlberg Natal

Voto nº 2.433

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CDHU. Insurgência contra sentença de procedência. Contratos que devem ter sua validade apoiada na anuência expressa da CDHU, sob pena de a transferência não adquirir eficácia contra terceiros. Caso em exame, no entanto, em que o contrato se encontra quitado. Inviabilidade da reversão de eventual desvirtuamento da finalidade do programa habitacional, inclusive por falta de oposição tempestiva da apelante à ocupação e aos pagamentos que conduziram à quitação da aquisição. Ausência de prejuízo à CDHU. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 333/336, que julgou procedente a ação para, com fundamento no artigo 501 do CPC, dar por emitida a declaração de vontade faltante para a consecução do contrato de compra e venda, outorgando ao autor escritura definitiva do imóvel.

A parte recorrente pleiteia a reforma da decisão aduzindo, em síntese, que a apelada não possui legitimidade para figurar no polo ativo da demanda, porque não firmou nenhum contrato com a recorrente; o programa habitacional já havia sido quitado anteriormente; embora o requerente alegue ter adquirido os direitos sobre o mencionado imóvel, a CDHU não figurou como interveniente anuente dessa suposta cessão de direitos, razão pela qual não vincula, de nenhum modo, a requerida; não foi providenciada a transferência do imóvel pelo mutuário originário; não há que se falar em outorga de escritura de imóvel à requerente, em homenagem à continuidade dos registros públicos; uma vez quitado o contrato de financiamento, não é possível qualquer transferência de titularidade do contrato adimplido; embora a requerente alegue ter adquirido os direitos sobre mencionado imóvel, a CDHU sequer figurou como interveniente anuente, desta suposta cessão

de direito, requisito necessário para que haja relação jurídica entra a requerida e a requerente, sendo esta um meio de prevenção de eficácia da finalidade social para redução do déficit habitacional; o subsídio é um benefício de caráter personalíssimo concedido pelo Estado para os mutuários, considerando sua renda, visando com isso equilibrar o valor das prestações efetivamente pagas por eles; não se nega a possibilidade de transferência do contrato de financiamento, no entanto, necessária a anuência expressa da companhia apelante, para que a relação firmada seja válida, consoante determina a Lei 8.004/90, em seu art. 1º, parágrafo único, em atenção ao princípio da continuidade dos registros públicos; há de se considerar aqui o longo período de inércia do autor, uma vez que conforme demonstrado o contrato de cessão fora celebrado e não houve a procura para a regularização à CDHU; não deve prevalecer a condenação aos honorários, uma vez que a recorrente não deu causa à demanda; se mantida a condenação aos honorários, deve-se observar que a causa não foi complexa.

O recurso foi preparado e respondido.

A parte apelada sustenta, em síntese, que a sentença atacada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, embora o contrato tenha sido devidamente quitado, ao autor não foi proporcionada a devida regularização registral, o que serve como justificativa aceitável para a judicialização da questão.

Logo, fica afastada a preliminar de ilegitimidade arguida.

No tocante ao mérito, não assiste melhor sorte à apelante.

Ao que consta dos autos, o autor apresentou a documentação necessária, provando a quitação contratual.

Como é sabido, a propriedade se transfere pelo registro do título no registro de imóveis (artigo 1.245 do Código Civil).

Trata-se de imóvel disponibilizado por intermédio de programa habitacional implementado pelo poder público. Deve-se considerar que os recursos financeiros destinados a tais programas de moradia são limitados e, conseqüentemente, os imóveis do sistema, uma

vez finalizados, são distribuídos entre cidadãos de baixa renda previamente cadastrados.

Por conseguinte, os contratos de compra e venda ou termos de ocupação celebrados pela CDHU são intransmissíveis, a menos que haja expressa autorização desta última. Assim, “contratos de gaveta”, celebrados à revelia da entidade que implementou o programa público de moradia, ***em regra***, não podem ser opostos à CDHU.

Nesse sentido, o Decreto Lei 51.241/2006, que regulamenta a Lei 12.276/2006 e autoriza a venda dos imóveis mediante o cumprimento de determinados requisitos, dispõe:

Artigo 3º - 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 nº 8.004, de 14 de março de 1990, da Lei estadual nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, e das diretrizes, normas, critérios e procedimentos editados no âmbito da empresa.

Não obstante, no caso dos autos não houve oposição tempestiva da CDHU nem à transferência da posse para terceiros, nem aos pagamentos que conduziram à incontroversa quitação da aquisição da unidade habitacional.

A propósito, assim tem se decidido por esta C. Câmara:

“ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA. CDHU. Insurgência da demandada em face da r. Sentença de procedência. Não acolhimento. Autores que dispõem do bem, desde 2003, sem oposição da ré, não bastasse sua ampla boa-fé. ***Imóvel quitado, como incontroverso.*** Cessão de direitos sobre o imóvel realizada entre os mutuários originários e o autor que, embora não tenha contado com a anuência da CDHU, não afasta o direito do requerente. ***Ausência de violação ao princípio da continuidade dos registros*** à míngua da averbação do que quer que seja. Demandada que

tem o dever de conferir ao adquirente o imóvel, a contento. Precedentes. Honorários de sucumbência adequadamente fixados na origem. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1001409-56.2021.8.26.0390; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024).

É inviável, resultado para o qual concorreu a própria desídia da CDHU, a reversão de eventual desvirtuamento da finalidade do programa habitacional consistente no beneficiamento de pessoas que eventualmente não estariam inseridas no critério para a participação no programa.

Dado este contexto, não se constata nem prejuízo à CDHU nem possibilidade de preservação útil de qualquer outro interesse tutelado pelo Direito que justifique obstar a regularização do imóvel adquirido pela parte autora.

No tocante aos honorários, melhor sorte não assiste aos recorrentes, uma vez que não se demonstrou descompasso entre o valor arbitrado e os critérios norteadores para essa estimativa (CPC art. 85, § 2º, I a IV).

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários advocatícios fixados a favor da parte vencedora.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR