



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000451654

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000219-52.2019.8.26.0447, da Comarca de Pinhalzinho, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados TORQUATO FURLAN FILHO, MARIA DAS DORES DA SILVA, MANOEL BATISTA DA CRUZ e EDGAR SATO APARECIDO DE FREITAS UEDA.

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), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000219-52.2019.8.26.0447

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

Apelados: Torquato Furlan Filho, Maria das Dores da Silva, Manoel Batista da Cruz e Edgar Sato Aparecido de Freitas Ueda

MM. Juiz de Direito: Fábio Franco de Camargo

Comarca de Pinhalzinho - Foro de Pinhalzinho - Vara Única

Voto nº 6310

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 celebrado pelo mutuário.

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 tenha sido integralmente quitado”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 383/388 que julgou procedente Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada por Torquato Furlan Filho, ora Apelado, contra Maria das



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dores da Silva, Manoel Batista da Cruz, Edgar Sati Aparecido de Freitas Ueda e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), esta última, ora Apelante, nos seguintes termos: *“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido na inicial e o faço para ADJUDICAR COMPULSORIAMENTE ao autor TORQUATO FURLAN FILHO o imóvel descrito na exordial, pertencente à matrícula nº 101.628 do CRI local. Valerá cópia desta sentença, assinada digitalmente, acompanhada da respectiva certidão de trânsito em julgado, como título translativo, apto ao registro do domínio (art. 501, CPC), junto à respectiva matrícula do imóvel do Ofício de Registro de Imóveis respectivo. (...) Em consonância com a fundamentação, arcará a CDHU com as custas e despesas do processo, além dos honorários, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Após o trânsito em julgado, expeça-se certidão de horários ao Curador Especial, nos termos do convênio Defensoria Pública/OAB, arquivando-se os autos oportunamente”.*

Em suas razões de apelação (e-fls. 391/401), insurge-se a Corré CDHU, sustentando, preliminarmente, a carência da ação. No mérito, aduz a ausência de anuência da CDHU a respeito do contrato de gaveta firmado. Destaca a necessidade de afastamento da condenação sucumbencial. Pretende a improcedência da ação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões do Apelado (e-fls. 411/416)
pelo não provimento ao recurso.

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

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da sentença apelada.

Fundamento e decidido.

Cuida-se de ação em que o Autor alegou, em síntese, que a CDHU alienou o imóvel pertencente à Matrícula nº 101.628 do CRI local ao casal Manoel Batista e Maria das Dores e que, em 05 de julho de 2001, por meio de instrumento particular de compra e venda, revendeu o referido imóvel a Edgar Sati, o qual, em 18 de fevereiro de 2002, cedeu ao Autor o bem, tendo este assumido o pagamento das prestações em aberto, quitando o saldo devedor do financiamento em 12 de março de 2019, sem, contudo, lograr êxito na obtenção da outorga da escritura pela CDHU, sendo necessário o ajuizamento da presente demanda para que ocorra a adjudicação compulsória do imóvel.

Citada, a Corré CDHU alegou, em síntese, a ilegitimidade ativa do Autor, a sua ilegitimidade passiva ad causam, e a falta de interesse de agir. No mérito, confirmou que, em 05 de abril de 1998, firmou com os mutuários Maria das Dores da Silva e Manoel Batista da Cruz, contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel guerreado nos autos, mas que não figurou como interveniente anuente da suposta cessão de direitos ao Autor, tampouco ao seu antecessor. Salientou que, já tendo havido a quitação do financiamento, apenas após o registro do imóvel em nome dos mutuários Maria das Dores e Manoel Batista é que seria possível a transferência para o Autor.

Sobreveio a r. sentença julgando procedente a ação.

Pois

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

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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) (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

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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, o 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a CDHU arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos do Autor, 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

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