Processo nº [PROCESSO]

Vistos.

Trata-se de AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA movida por EDIVALDO ALVES DE OLIVEIRA em face da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, também qualificada nos autos.

Alega o autor ser cessionário e possuidor do imóvel urbano localizado na Rua [ENDEREÇO], no [PARTE] BI, correspondente ao lote nº 20, da quadra E do [PARTE], na cidade de Palmital/SP. Segundo o autor, em 06 de abril de 2011, celebrou instrumento de cessão de direitos com [PARTE], até então comprador do imóvel; no ato da assinatura, pagou a quantia de R$ 30.000,00 (trinta mil reais); desde então, passou a pagar regularmente as parcelas do financiamento junto à requerida; o contrato de financiamento originário foi firmado entre a requerida e os mutuários [PARTE] e [PARTE] em 31 de julho de 1998.

Argumenta que quitou integralmente o imóvel; não obstante a quitação e a regularidade dos pagamentos, a requerida se recusa a fornecer o termo de quitação do financiamento; tal recusa impossibilita a regularização e transferência do imóvel para seu nome; buscou regularizar administrativamente a situação, mas foi informado pela requerida de que não seria possível; reside no imóvel desde 2011, arcando com todas as despesas, inclusive IPTU, água e luz.

Dessa forma, o autor calcula que, diante da quitação integral e da posse mansa e pacífica exercida por mais de 14 (quatorze) anos, possui direito à adjudicação compulsória do bem.

Diante disso, o autor pleiteia a total procedência da ação para que o imóvel seja adjudicado em seu favor, com a consequente expedição de mandado para o Cartório de Registro de Imóveis de Palmital/SP para sua regularização, com fundamento nos artigos 1.417 e 1.418 do [PARTE], argumentando que, como cessionário dos direitos e possuidor que quitou o imóvel, possui direito real à aquisição e pode exigir a outorga da escritura definitiva ou, diante da recusa, a adjudicação judicial. Além disso, o autor requer a condenação da requerida ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, além da concessão da gratuidade de justiça. Deu à causa o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Recebida a exordial, deferiu-se a gratuidade de justiça (fls. 50).

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 57-69), na qual argui, em sede de preliminar: ausência de interesse de agir, sustentando que não há relação jurídica entre a CDHU e o autor, pois não anuiu expressamente com o contrato de cessão, requisito de validade para regularização da cessão de direitos; impugnação à concessão da gratuidade de justiça, sob o argumento de que o autor não comprovou adequadamente sua hipossuficiência; necessidade de inclusão dos mutuários originários no polo passivo da demanda como litisconsortes necessários. No mérito, sustenta que a cessão sem anuência da CDHU não pode vincular a companhia; os programas habitacionais possuem finalidade estritamente social, exigindo observância de regras e requisitos próprios para aquisição e transferência dos imóveis; o autor não cumpriu os requisitos da [PARTE] nº 12.276/2006 e Decreto nº 51.241/2006; o contrato de financiamento está quitado em nome dos mutuários originários, cabendo somente a eles promover a regularização do imóvel; o autor usufruiu indevidamente de subsídios estatais concedidos aos mutuários originários; a transferência depende de análise e parecer da CDHU, adstrita aos termos da lei e suas normas internas; não há que se falar em condenação em honorários sucumbenciais, ante o princípio da causalidade. Requereu a extinção do processo sem resolução de mérito ou, no mérito, a total improcedência da ação.

Réplica às fls. 107-117.

Intimadas para especificação de provas, as partes manifestaram desinteresse na produção de outras provas, pleiteando o julgamento antecipado da lide (fls. 127-129 e 130).

Os autos vieram conclusos.

Eis a síntese do necessário.

FUNDAMENTO e DECIDO.

Julgo o processo no estado em que se encontra, não havendo necessidade de dilação probatória (art. 355, inciso I, do Código de [PARTE]).

Acrescento que "a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado" ([PARTE] - RE 101.171-8-SP).

Em verdade, em homenagem à celeridade e economia processual, o julgamento antecipado da lide se trata de um dever do Magistrado e não faculdade. Verificados os requisitos autorizadores, deve proceder ao julgamento antecipado, como se faz no presente caso.

DAS PRELIMINARES

Em preliminar, a requerida asseverou ausência de interesse de agir, sustentando que não há relação jurídica entre a CDHU e o autor, pois não anuiu expressamente com o contrato de cessão de direitos, requisito de validade para regularização da cessão; portanto, o contrato de gaveta não poderia vincular a companhia nem servir de base para adjudicação compulsória; a falta de interesse de agir justificaria a extinção do processo sem resolução de mérito. Sem razão.

O interesse de agir revela-se pela conjugação de dois elementos: a necessidade da tutela jurisdicional e a adequação do provimento pleiteado. No caso em análise, ambos os requisitos se fazem presentes. O autor, na qualidade de cessionário que alega ter quitado integralmente o imóvel e exercido posse mansa e pacífica por mais de 14 (quatorze) anos, busca tutela jurisdicional ante a resistência da requerida em fornecer o termo de quitação e viabilizar a regularização do bem. A própria negativa administrativa e, posteriormente, processual, indicam claramente a resistência quanto ao pedido exordial, configurando o binômio necessidade-adequação.

Ademais, a arguição de falta de relação jurídica com base na ausência de anuência constitui matéria de mérito, a ser apreciada no momento oportuno, não se confundindo com a ausência de interesse processual. Rejeito a preliminar.

Ainda em preliminar, a requerida impugnou a concessão da gratuidade de justiça, alegando que o autor não teria comprovado adequadamente sua hipossuficiência. Igualmente sem razão.

O autor juntou aos autos declaração de hipossuficiência econômica, bem como documentos comprobatórios de que é aposentado, recebendo mensalmente o valor líquido de aproximadamente 1 (um) salário-mínimo (fls. 12-17). Tais elementos são suficientes para presumir a incapacidade de arcar com as custas e despesas processuais sem prejuízo próprio ou de sua família, na forma do artigo 98 do Código de [PARTE].

A jurisprudência admite a presunção de hipossuficiência com base em declaração subscrita pelo interessado, mormente quando acompanhada de elementos probatórios mínimos, como na hipótese dos autos. A requerida não demonstrou elementos concretos que afastassem a presunção estabelecida em favor do autor. Mantenho a gratuidade de justiça anteriormente concedida. Rejeito a preliminar.

Por fim, em preliminar, a requerida arguiu a necessidade de inclusão dos mutuários originários ([PARTE] e [PARTE]) no polo passivo da demanda como litisconsortes necessários, sustentando que a demanda visa declarar a existência e validade de relação jurídica firmada entre o autor e os mutuários originários; o contrato foi firmado apenas com os mutuários originários, tornando imprescindível a presença deles no polo passivo para garantir ampla defesa e contraditório. Mais uma vez, sem razão.

O litisconsórcio necessário encontra-se disciplinado no artigo 114 do Código de [PARTE], que assim dispõe: "O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes".

Cuida-se, portanto, de situação excepcional, que somente se configura quando: (i) houver expressa determinação legal; ou (ii) pela natureza da relação jurídica, a eficácia da sentença depender da citação de todos os litisconsortes, caracterizando-se a chamada relação jurídica incindível ou unitária.

No caso dos autos, não há disposição legal que imponha a inclusão dos mutuários originários no polo passivo. Tampouco se verifica a incindibilidade ou unitariedade da relação jurídica. O autor, na qualidade de cessionário dos direitos sobre o imóvel, sub-roga-se na posição do mutuário original, assumindo todas as obrigações e direitos decorrentes do contrato. A relação jurídica obrigacional entre os mutuários originários e a CDHU, no que tange ao pagamento do financiamento, exauriu-se com a quitação integral das parcelas. O que remanesce, em tese, é o direito real à aquisição, buscado pelo autor como cessionário.

A sentença que reconhecer o direito do autor à adjudicação compulsória produzirá efeitos exclusivamente entre as partes do processo (autor e CDHU), não atingindo a esfera jurídica dos mutuários originários, que já transferiram seus direitos mediante cessão. Inexiste, portanto, a necessária incindibilidade da relação jurídica que justificaria o litisconsórcio passivo necessário.

Rejeito a preliminar.

Presentes os pressupostos e condições da ação (art. 17 do Código de [PARTE]), passo à análise do mérito.

DO MÉRITO

E, no mérito, o pedido é PROCEDENTE.

Inicialmente, cumpre destacar que a presente demanda versa sobre o direito do autor, na qualidade de cessionário de direitos sobre imóvel financiado pela requerida, de obter a adjudicação compulsória do bem, ante a quitação integral do financiamento e a recusa da companhia habitacional em fornecer o termo de quitação e viabilizar a regularização da propriedade.

A questão central a ser dirimida consiste em definir se a ausência de anuência prévia da CDHU na cessão de direitos celebrada entre particulares constitui óbice intransponível à adjudicação compulsória, considerando a quitação integral do financiamento pelo cessionário.

Para melhor compreensão da matéria, faz-se necessário analisar a natureza jurídica dos contratos celebrados pela CDHU, os requisitos legais para transferência de financiamentos habitacionais e, principalmente, os limites do poder de fiscalização da companhia em face dos direitos fundamentais à moradia e à propriedade.

A requerida, em sua contestação, destacou ser empresa pública estadual com finalidade estritamente social, criada para conferir moradia digna à população carente mediante financiamento subsidiado. Sustentou que os imóveis são destinados à população mediante rigoroso processo seletivo de verificação de requisitos, sendo imprescindível a observância de regras próprias, inclusive para transferências posteriores.

De fato, a CDHU submete-se ao regime próprio e seus imóveis, vinculados à política habitacional do Governo do Estado, possuem natureza de bem público afetado à destinação de garantia de moradia popular, em conformidade com a [PARTE].

Os programas habitacionais desenvolvidos pela CDHU possuem, inegavelmente, finalidade social relevantíssima: viabilizar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda que, de outra forma, não lograriam adquirir imóvel no mercado imobiliário regular. Para tanto, a companhia concede financiamentos subsidiados, com prestações compatíveis com a capacidade econômica dos beneficiários.

A [PARTE] nº 12.276/2006, regulamentada pelo Decreto nº 51.241/2006, estabelece requisitos para que determinada pessoa possa ser beneficiária dos programas habitacionais da CDHU, tais como: ter núcleo familiar constituído; não ser proprietária de outro imóvel; não ter sido atendida anteriormente por programa habitacional de interesse social; comprovar renda familiar compatível; não haver débitos referentes ao financiamento, impostos, taxas e despesas condominiais.

Tais requisitos destinam-se, primordialmente, à inclusão no programa de benefício social de moradia, servindo como forma de conceder aos verdadeiramente necessitados a moradia digna, atendendo assim aos objetivos constitucionais de redução das desigualdades sociais e garantia do direito fundamental à moradia (artigos 3º, III, e 6º da [PARTE]).

Não obstante a legitimidade e a relevância social de tais requisitos, isso não pode tolher dos beneficiários originários o direito de negociação do imóvel após a quitação integral do financiamento. Com efeito, quitado o financiamento, os mutuários tornam-se proprietários plenos do imóvel, podendo dele dispor livremente, inclusive mediante cessão de direitos a terceiros.

O direito de propriedade, embora deva atender à sua função social (artigo 5º, XXIII, da [PARTE]), compreende as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa (artigo 1.228 do [PARTE]). Dentre tais faculdades, insere-se o direito de alienar o bem, transferindo-o a terceiro de livre escolha do proprietário.

Pretender que os requisitos administrativos estabelecidos pela CDHU para inclusão em programa habitacional subsistam após a quitação integral do financiamento, impedindo ou dificultando sobremaneira a livre disposição do imóvel, equivale a impor restrição desproporcional e desarrazoada ao direito de propriedade dos beneficiários originários.

Tal interpretação conduziria ao absurdo de que os mutuários da CDHU, mesmo após quitarem integralmente seus financiamentos, permaneceriam em situação jurídica inferior à dos adquirentes de imóveis no mercado regular, vendo-se impedidos de livremente dispor de seus bens. Configurar-se-ia verdadeira limitação perpétua ao direito de propriedade, sem amparo legal ou constitucional.

Isto posto, necessário consignar-se que os artigos 1.417 e 1.418 do [PARTE] estabelecem o instituto da adjudicação compulsória, conferindo ao promitente comprador, titular de direito real à aquisição, a prerrogativa de exigir do promitente vendedor, ou de terceiros a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda ou, havendo recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

A Súmula 239 do [PARTE] de Justiça consagra o entendimento de que "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis". Tal entendimento prestigia o princípio da primazia da realidade sobre a forma, reconhecendo que o direito real à aquisição pode configurar-se independentemente de formalidades registrais, desde que comprovada a relação obrigacional e o adimplemento das obrigações pelo promitente comprador.

No caso dos autos, restou demonstrado que o autor celebrou contrato de cessão de direitos com [PARTE] em 06 de abril de 2011, mediante o pagamento de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme instrumento acostado às fls. 36-37. Desde então, o autor assumiu a posse do imóvel e passou a arcar com todas as obrigações relativas ao bem, incluindo o pagamento das parcelas do financiamento junto à CDHU, bem como IPTU, água e luz, conforme documentação juntada aos autos.

A requerida, em sua contestação, afirmou que o contrato de financiamento está quitado em nome dos mutuários originários. Tal afirmação, longe de prejudicar a pretensão do autor, na verdade a confirma. Se o financiamento está quitado, é porque alguém procedeu ao pagamento integral das parcelas. E quem procedeu a tal pagamento foi justamente o autor, na qualidade de cessionário que assumiu as obrigações do contrato.

A circunstância de a quitação ter sido registrada administrativamente em nome dos mutuários originários decorre apenas da ausência de transferência formal do financiamento, mas não altera a realidade fática de que foi o autor quem efetivamente adimpliu as prestações, desde que firmou o contrato “de gaveta” com o original proprietário. Trata-se de mera questão formal, que não pode prevalecer sobre a realidade concreta dos pagamentos realizados.

Do conjunto probatório que se produziu, e pela documentação acostada aos autos, julgo que o autor demonstrou ser cessionário dos direitos sobre o imóvel, ter assumido a posse do bem em 2011, ter pago o valor da cessão (R$ 30.000,00) e ter arcado com todas as obrigações relativas ao imóvel ao longo de mais de 14 (quatorze) anos, inclusive procedendo à quitação integral do financiamento.

A requerida sustentou que a cessão de direitos sem sua anuência não pode vinculá-la, pois configura infração aos requisitos legais para transferência de financiamento. Argumentou, ainda, que o autor teria usufruído indevidamente de subsídios estatais destinados aos mutuários originários.

Ocorre que a CDHU, como empresa pública com finalidade social, possui o dever de fiscalizar a regularidade dos contratos de financiamento que celebra. Se o autor ocupa o imóvel desde 2011 e procedeu ao pagamento das parcelas do financiamento por mais de 14 (quatorze) anos, sem que a requerida tomasse qualquer providência no sentido de apurar a situação ou exigir a regularização, não pode agora invocar sua própria inércia para prejudicar o direito do cessionário.

O princípio geral de direito que veda o comportamento contraditório (venire contra factum proprium) impede que a requerida, após receber durante anos os pagamentos das prestações realizados pelo autor, alegue neste momento a invalidade da cessão para escusar-se de cumprir sua obrigação de fornecer a quitação e viabilizar a regularização do imóvel.

Ademais, a alegação de uso indevido de subsídios perde substância diante da ausência de qualquer fiscalização oportuna pela própria CDHU. Os subsídios habitacionais vinculam-se à unidade habitacional e ao financiamento, não à pessoa do beneficiário originário de forma perpétua. Eventual diferença de renda entre o mutuário original e o cessionário é questão que deveria ter sido apurada pela CDHU mediante fiscalização regular, não podendo agora ser invocada para prejudicar direito consolidado pelo decurso do tempo e pelo adimplemento integral das obrigações.

Ademais, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de [PARTE] vem entendendo e se firmando no sentido da possibilidade de transferência dos imóveis após o pagamento regular do preço, conforme se revela:

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. CDHU. Imóvel adquirido pela mutuária originária perante a CDHU que foi cedido ao autor sem anuência da ré. "Contrato de gaveta" que tem validade entre as partes contratantes, não sendo considerado nulo de pleno direito. Possibilidade de convalidação do contrato, inclusive com a transferência do bem à terceiro adquirente, nos casos em que houver pagamento integral do preço, como se dá na hipótese em exame. Necessidade de transferência do bem ao cessionário. Precedentes deste e. Tribunal de Justiça. Sucumbência. Resistência da requerida em realizar a transferência do imóvel que acarretou o ajuizamento da ação. Ré que saiu vencida da demanda. Honorários fixados no mínimo patamar legal. Art. 85,§2º, do CPC. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.(TJ - [PROCESSO], Relator(a): [PARTE], 28ª Câmara de [PARTE], Data de Julgamento: 15/04/2025, Data de Publicação: 15/04/2025)

Entender de forma contrária, isto é, que a ausência de anuência prévia impediria a adjudicação mesmo após a quitação integral, conduziria a situação de enriquecimento sem causa da requerida.

Com efeito, a CDHU recebeu integralmente o valor do financiamento, mediante as parcelas pagas ao longo dos anos. O objetivo social do programa habitacional foi plenamente atingido: o imóvel foi construído, financiado e quitado. Não há qualquer prejuízo concreto à companhia ou ao erário público.

Negar ao autor, nestas circunstâncias, o direito à adjudicação compulsória equivaleria a permitir que a CDHU conservasse a propriedade formal do imóvel sem qualquer contraprestação, já que o financiamento foi integralmente adimplido. Configurar-se-ia locupletamento ilícito, vedado pelo artigo 884 do [PARTE].

Ademais, tal interpretação limitaria de forma desproporcional e desarrazoada a propriedade dos adquirentes originários, impedindo-os de livremente dispor do imóvel mesmo após a quitação integral, em flagrante violação ao direito fundamental de propriedade (artigo 5º, XXII, da [PARTE]) e à função social da propriedade (artigo 5º, XXIII, da [PARTE]).

A função social da propriedade, em casos como o presente, manifesta-se justamente na possibilidade de o bem cumprir sua destinação econômica e social, abrigando família que nele reside e arca com todas as obrigações a ele inerentes. Impedir a regularização da propriedade em nome de quem efetivamente ocupa e mantém o imóvel contraria, portanto, o próprio princípio que a requerida invoca em sua defesa.

Diante de todo o exposto, reconheço o direito do autor à adjudicação compulsória do imóvel descrito na exordial. Os requisitos legais encontram-se plenamente satisfeitos: o autor demonstrou ser cessionário dos direitos sobre o imóvel, ter assumido a posse do bem, ter pago o valor da cessão e ter procedido à quitação integral do financiamento mediante pagamento regular das parcelas ao longo de mais de 14 (quatorze) anos.

Ante o exposto, julgo PROCEDENTE o pedido formulado por EDIVALDO ALVES DE OLIVEIRA em face da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de [PARTE], e assim o faço para:

ADJUDICAR ao autor o imóvel urbano localizado na Rua [ENDEREÇO], no [PARTE] BI, correspondente ao lote nº 20, da quadra E do [PARTE], na cidade de Palmital/SP, declarando-o proprietário pleno do bem, com todos os direitos e obrigações inerentes ao domínio.

DETERMINAR a expedição de mandado de adjudicação a ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis competente de Palmital/SP, para que proceda ao registro da propriedade em nome do autor, independentemente da anuência da requerida, servindo a presente sentença como título hábil para tanto, nos termos dos artigos 1.417 e 1.418 do [PARTE].

CONDENO, ainda, a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios em benefício dos patronos da parte autora, fixando-os em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de [PARTE], considerando o trabalho desenvolvido, a natureza e complexidade da causa e o tempo despendido pelos advogados.

Com o trânsito em julgado, nada mais sendo requerido, expeça-se o competente mandado de adjudicação e, após, remetam-se os autos ao arquivo, depois de feitas as devidas anotações e comunicações.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Palmital/SP, [DATA].

RAFAEL SALVIANO SILVEIRA Juiz de Direito