Processo nº [PARTE]de [PARTE]movida por [PARTE]em face da [PARTE]- [PARTE]também qualificada nos autos.

[PARTE]o autor ser cessionário e possuidor do imóvel urbano localizado na [PARTE]nº [PARTE]no [PARTE]correspondente ao lote nº [PARTE]da quadra [PARTE]do [PARTE]na cidade de [PARTE]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 [PARTE]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.

[PARTE]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 [PARTE]água e luz.

[PARTE]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.

[PARTE]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 [PARTE]de [PARTE]de [PARTE]para sua regularização, com fundamento nos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil, 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. [PARTE]disso, o autor requer a condenação da requerida ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, além da concessão da gratuidade de justiça. [PARTE]à causa o valor de [PARTE]30.000,00 (trinta mil reais).

[PARTE]a exordial, deferiu-se a gratuidade de justiça (fls. 50).

[PARTE]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 [PARTE]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 [PARTE]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 Lei Estadual nº [PARTE]e Decreto nº [PARTE]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 [PARTE]adstrita aos termos da lei e suas normas internas; não há que se falar em condenação em honorários sucumbenciais, ante o princípio da causalidade. [PARTE]a extinção do processo sem resolução de mérito ou, no mérito, a total improcedência da ação.

Réplica às fls. 107-117.

[PARTE]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.

[PARTE]a síntese do necessário.

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

[PARTE]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 [PARTE](Supremo Tribunal Federal - [PARTE]101.171-8-SP).

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

DAS [PARTE]preliminar, a requerida asseverou ausência de interesse de agir, sustentando que não há relação jurídica entre a [PARTE]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. [PARTE]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.

[PARTE]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. [PARTE]a preliminar.

[PARTE]em preliminar, a requerida impugnou a concessão da gratuidade de justiça, alegando que o autor não teria comprovado adequadamente sua hipossuficiência. [PARTE]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). [PARTE]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 Processo Civil.

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. [PARTE]a gratuidade de justiça anteriormente concedida. [PARTE]a preliminar.

[PARTE]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. [PARTE]uma vez, sem razão.

O litisconsórcio necessário encontra-se disciplinado no artigo 114 do Código de Processo Civil, que assim dispõe: [PARTE]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".

[PARTE]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. [PARTE]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 [PARTE]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 [PARTE]não atingindo a esfera jurídica dos mutuários originários, que já transferiram seus direitos mediante cessão. [PARTE]portanto, a necessária incindibilidade da relação jurídica que justificaria o litisconsórcio passivo necessário.

[PARTE]a preliminar.

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

DO [PARTE]no mérito, o pedido é [PARTE]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 [PARTE]na cessão de direitos celebrada entre particulares constitui óbice intransponível à adjudicação compulsória, considerando a quitação integral do financiamento pelo cessionário.

[PARTE]melhor compreensão da matéria, faz-se necessário analisar a natureza jurídica dos contratos celebrados pela [PARTE]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. [PARTE]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 [PARTE]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 Constituição Federal.

Os programas habitacionais desenvolvidos pela [PARTE]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. [PARTE]tanto, a companhia concede financiamentos subsidiados, com prestações compatíveis com a capacidade econômica dos beneficiários.

A Lei Estadual nº [PARTE]regulamentada pelo Decreto nº [PARTE]estabelece requisitos para que determinada pessoa possa ser beneficiária dos programas habitacionais da [PARTE]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.

[PARTE]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, [PARTE]e 6º da Constituição Federal).

[PARTE]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. [PARTE]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, [PARTE]da Constituição Federal), compreende as faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa (artigo 1.228 do Código Civil). [PARTE]tais faculdades, insere-se o direito de alienar o bem, transferindo-o a terceiro de livre escolha do proprietário.

[PARTE]que os requisitos administrativos estabelecidos pela [PARTE]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.

[PARTE]interpretação conduziria ao absurdo de que os mutuários da [PARTE]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. [PARTE]verdadeira limitação perpétua ao direito de propriedade, sem amparo legal ou constitucional.

[PARTE]posto, necessário consignar-se que os artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil 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 Superior Tribunal 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". [PARTE]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 [PARTE]30.000,00 (trinta mil reais), conforme instrumento acostado às fls. 36-37. [PARTE]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 [PARTE]bem como [PARTE]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. [PARTE]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. [PARTE]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 [PARTE]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. [PARTE]ainda, que o autor teria usufruído indevidamente de subsídios estatais destinados aos mutuários originários.

[PARTE]que a [PARTE]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.

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

[PARTE]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. [PARTE]de obrigação de fazer. Sentença de procedência. [PARTE]da ré. CDHU. [PARTE]adquirido pela mutuária originária perante a [PARTE]que foi cedido ao autor sem anuência da ré. [PARTE]de gaveta" que tem validade entre as partes contratantes, não sendo considerado nulo de pleno direito. [PARTE]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. [PARTE]de transferência do bem ao cessionário. [PARTE]deste e. Tribunal de Justiça. [PARTE]da requerida em realizar a transferência do imóvel que acarretou o ajuizamento da ação. Ré que saiu vencida da demanda. [PARTE]fixados no mínimo patamar legal. [PARTE]85,§2º, do [PARTE]Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração dos honorários.(TJ - [PARTE]28ª [PARTE]de [PARTE]de [PARTE]15/04/2025, [PARTE]de [PARTE]15/04/2025)

[PARTE]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.

[PARTE]efeito, a [PARTE]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. [PARTE]há qualquer prejuízo concreto à companhia ou ao erário público.

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

[PARTE]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, [PARTE]da Constituição Federal) e à função social da propriedade (artigo 5º, [PARTE]da Constituição Federal).

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. [PARTE]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.

[PARTE]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.

[PARTE]o exposto, julgo [PARTE]o pedido formulado por [PARTE]em face da [PARTE]- [PARTE]nos termos do artigo 487, inciso [PARTE]do Código de Processo Civil, e assim o faço para:

[PARTE]ao autor o imóvel urbano localizado na [PARTE]nº [PARTE]no [PARTE]correspondente ao lote nº [PARTE]da quadra [PARTE]do [PARTE]na cidade de [PARTE]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 [PARTE]de [PARTE]competente de [PARTE]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 Código Civil.

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 Processo Civil, considerando o trabalho desenvolvido, a natureza e complexidade da causa e o tempo despendido pelos advogados.

[PARTE]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.

[PARTE]Juiz de [PARTE]