



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011745-53.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Habitação**
 Requerente: **Rosalina da Silva Domingues e outros**
 Requerido: **Paulo Ricardo Sales e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

DAVID DOMINGUES e **ROSALINA DA SILVA DOMINGUES** ajuizaram a presente ação de obrigação de fazer contra **PAULO RICARDO SALES** e **MIRIAM FERRAZ VIEIRA**, havendo posterior retificação do polo ativo a fim de nele fazer constar os herdeiros do primeiro autor em seu lugar diante do falecimento dele no curso do processo (fls. 48/49 e 185).

Alega a parta autora, em síntese, ser possuidora de boa-fé do apartamento 111-A, do bloco A, localizado na Rua Bento Ramalho Machado, nº 650, Jardim Paraíso, neste Município. Afirma ter realizado a aquisição do referido imóvel de forma onerosa no mês de novembro de 2011 através de contrato particular de venda e compra celebrado com Silvana da Silva Santos, após esta tê-lo adquirido da mesma forma de Ricardo Otero de Oliveira, que, por sua vez, formalizou idêntico contrato diretamente com os mutuários originários, ora réus. Sustenta, também, a existência de manifestação de vontade das partes quanto à alienação e o repasse do aludido imóvel, pretendendo a transferência do contrato de mútuo celebrado entre os requeridos e a CDHU. Pede, assim, a procedência da ação a fim de obter a transferência de titularidade do contrato de mútuo original para o seu nome, haja vista o pontual pagamento das prestações mensais de tal contrato. Com a inicial de fls. 01/04, vieram os documentos (fls. 05/26).

Foram concedidos os benefícios da assistência judiciária aos autores (fl. 35).

Devidamente citados (fls. 75/76), os requeridos deixaram transcorrer *in albis* o prazo para contestação (fl. 89).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A r. decisão de fl. 92 determinou a inclusão da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU no polo passivo da ação, nos termos do art. 114 do Código de Processo Civil.

A requerida CDHU contestou a ação às fls. 98/106, arguindo, preliminarmente, a carência da ação. Nesse ponto suscita a falta de interesse de agir diante da inexistência de relação jurídica entre a sua pessoa e os requerentes, asseverando, além disso, não ter anuído com as cessões de direitos supostamente celebradas. No mérito, reafirma que não figurou como interveniente anuente das supostas cessões de direitos concretizadas entre os mutuários e cessionários, assinalando a necessidade de observância às regras aplicáveis à espécie. Ao final, salientou que os outros dois requeridos não possuíam poderes para alienar o imóvel em deslinde, registrando, que os requerentes, ademais, não comprovaram o preenchimento de todos os requisitos necessários para eventual transferência do contrato de mútuo visado. Requer a improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 107/149).

Réplica às fls. 154/156.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Possível o julgamento da lide no estado em que se encontra, observando-se que a produção de outras provas, em especial a testemunhal, é desnecessária para a solução da lide.

A preliminar de carência da ação se confunde com o mérito e com ele será analisada.

A ação é improcedente.

A revelia dos requeridos Paulo Ricardo Sales e Miriam Ferraz Vieira não implica, automaticamente, na presunção de veracidade dos fatos alegados pela parte contrária, frisando-se que, diante do reconhecimento do litisconsórcio necessário, houve a apresentação de contestação tempestiva por parte da corre Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com efeito, a hipótese em comento envolve a cessão de direitos e obrigações de imóvel financiado pela CDHU no curso de contrato de financiamento. De fato, tal cessão é possível, desde que cumpridas certas exigências, dentre elas a anuência da CDHU, ora requerida.

O artigo 3.º do Decreto n. 51.241/06, que regulamentou a Lei Estadual n. 12.276/06 é claro ao dispor que:

“Artigo 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 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.”

Da análise da documentação acostada aos autos, infere-se que os autores, através de sucessivos contratos particulares de compra e venda (fls. 17/19, 20/22 e 23/25), receberam em cessão os direitos inerentes ao imóvel indicado na petição inicial. Entretanto, tais negócios se deram à revelia da CDHU.

De se ponderar que a vedação à cessão ou transferência é expressa no contrato entabulado originariamente entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, na condição de promitente vendedora, e os requeridos Paulo Ricardo Sales e Miriam Ferraz Vieira, então promitentes compradores, conforme se observa na cláusula vigésima terceira (fl. 130). No mesmo sentido, é a previsão contida na cláusula sexta, letra “c”, do instrumento particular de concessão de subsídios celebrado entre os requeridos (fl. 137).

Ressalte-se que não se discute a validade dos contratos particulares de compra e venda celebrados em cadeia. Porém, estes vinculam apenas os contratantes, não atingindo terceiros. No caso em apreço, aliás, a própria anuência expressa da CDHU ao negócio jurídico em causa é controvertida, não havendo prova suficiente nesse sentido.

Nessas condições, a cessão irregular não pode ser imposta à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU, pois não gera efeitos jurídicos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A propósito, a seguinte ementa bem explica a questão:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CESSÃO IRREGULAR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. PRETENSÃO DO AUTOR À OUTORGA DE ESCRITURA DO IMÓVEL PELOS RÉUS. INADMISSIBILIDADE. CESSÃO REALIZAÇÃO SEM ANUÊNCIA DA CDHU. Na hipótese dos autos, os réus, em negócio conhecido como “contrato de gaveta”, cederam irregularmente os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda celebrado junto à CDHU e financiado com recursos do Sistema Financeiro Habitacional, descumprindo, assim, o disposto em cláusula contratual do contrato de compromisso de compra e venda. Não se discute a validade dos contratos de cessão irregular entre as partes contratantes. No entanto, o autor não tem a propriedade do imóvel em questão. Em contratos de permissão de uso, comumente celebrados pela CDHU o mutuário é apenas detentor do bem e, nessa qualidade, não poderia transferir o domínio ou a posse do imóvel, como ocorreu, porquanto se cuidam de direitos que não possui. Nessas condições, não pode o autor exigir dos réus a outorga de escritura. Sentença de extinção mantida. Negado provimento ao recurso.” (TJSP Ap. Cível nº 0009414-51.2010.8.26.0073 - Avaré 10ª Câmara de Direito Privado Rel. Carlos Alberto Garbi j. em 11.06.2013).

Não fosse assim, a corrê CDHU, além de frisar que não anuiu com o instrumento de cessão, protestando que esta é expressamente vedada no instrumento originário, aponta como óbice à transferência almejada pela parte autora também a inadimplência do financiamento do imóvel, registrando de forma expressa a existência de débitos pendentes desde junho de 2006, conforme planilha por si acostada aos autos (fls. 163/165).

Observa-se que a parte autora não comprovou ter efetuado um único pagamento do financiamento desde que ocupou o imóvel (novembro/2011, conforme consta na própria petição inicial) e, não bastasse, sobre o inadimplemento alegado limitou-se a dizer que desconhecia a existência do débito apontado pela CDHU (fls. 168/169).

Sendo assim e corroborando ainda mais a impossibilidade de atendimento do pedido inicial, não há dúvida de que a parte autora não demonstrou preencher os requisitos exigidos pela Lei 12.276/06 e Decreto regulamentar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É regra de direito processual do ordenamento jurídico vigente que cabe ao autor a prova sobre a ocorrência do fato constitutivo de seu direito, sob pena de perder a demanda. Assim, à míngua de elementos suficientes à constituição do direito dos autores, forçoso reconhecer a improcedência da ação.

Ressalte-se, por fim, que eventual prova testemunhal não seria hábil a comprovar os fatos mencionados na inicial, os quais demandam, no mínimo, a produção eficiente de prova documental, que não foi apresentada com a inicial (art. 434 do CPC).

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação.

Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, ressalvada a assistência judiciária gratuita.

Fixo os honorários do procurador dos autores no valor máximo previsto na tabela do convênio (fls. 31) para este tipo de causa, expedindo-se, oportunamente, certidão.

P. I.

Araraquara, 21 de novembro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**