



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006200-35.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **JOSE LUIZ FERREIRA DA SILVA e outro**
 Requerido: **Companhia de Habitação Popular de Bauru - Cohab/bauru**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores José Luiz Ferreira da Silva e sua mulher Vera Lúcia Batista da Silva propuseram a presente ação contra a ré Companhia de Habitação Popular de Bauru-SP pedindo a adjudicação compulsória do lote de terreno de nº. 33, da quadra 05, Loteamento Núcleo Residencial São Carlos I, com área de 200,00 m2 e casa nº. 30, com área construída de 47/19m2, contendo 03 quartos, sala, cozinha e banheiro, com frente para a Rua 04, possuindo o lote 10,00 metros de frente, 20,00 metros do lado direito da frente aos fundos, confrontando com o lote nº. 34; 20,00 metros do lado esquerdo da frente aos fundos, confrontando com o lote nº. 32 e 10,00 nos fundos, confrontando com o lote 02. Distante 0,36 metro da Avenida 01, lado par, matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de São Carlos sob o nº. 55.938, tendo em vista que a ré recusou-se a outorgar-lhes a escritura por conta do contrato encontrar-se quitado em nome dos mutuários e não dos atuais proprietários.

O pedido de tutela antecipada foi indeferido às folhas 29.

A ré, em contestação de folhas 33/61, suscita preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, requer a total improcedência do pedido, alegando que: a) os requisitos específicos para a propositura da ação não foram preenchidos; b) o “contrato de gaveta” invocado pela autora não tem qualquer validade e não produz qualquer efeito em relação à ré, posto que celebrado sem seu conhecimento, participação e consentimento e c) não é possível o registro de uma adjudicação compulsória cuja ação tenha sido proposta contra quem não é titular do domínio do imóvel, como no presente caso.

Réplica de folhas 73/75.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório. Decido.

O processo está pronto para sentença. Desnecessária a dilação probatória, porque a matéria é unicamente de direito, conforme artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

De início, indefiro os benefícios da justiça gratuita pleiteados pela ré, tendo em vista que não demonstrou por meio de documentos, balancete ou qualquer outro documento contábil apto a demonstrar a alegada hipossuficiência.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré porque na matrícula do imóvel consta a ré como proprietária (**confira folhas 17**).

Quanto ao mérito, procede a causa de pedir. Explico.

Os autores alegam ter adquirido o imóvel de Valdomiro Rocetão e sua mulher Maria de Lourdes Fiochi Rocetão, por meio de instrumento particular de venda e compra e estes, por seu turno, adquiriram o imóvel por meio de contrato de financiamento celebrado com a ré em 01/06/1989. Alegam que a dívida encontra-se quitada. Aduzem que o imóvel ainda se encontra registrado em nome da ré, razão pela qual expediram notificação extrajudicial para que esta lhes outorgasse a escritura pública, havendo recusa por parte da ré.

A ré, em contestação, alega que não outorgou a escritura pública porque não anuiu com a venda e compra, tratando-se de "contrato de gaveta", e que a quitação do contrato foi feita em nome dos mutuários.

Todavia, não há falar-se em necessidade de anuência da companhia habitacional, porque o contrato foi celebrado antes de 26/10/1996. Nos termos do *caput do* artigo 20 da Lei nº 10.150/00, que regulamenta o assunto, dispõe:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

"As transferências no âmbito do SFH, à exceção daquelas que envolvam contratos enquadrados nos planos de reajustamento definidos pela Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993, que tenham sido celebradas entre o mutuário e o adquirente até 25 de outubro de 1996, sem a interveniência da instituição financiadora, poderão ser regularizadas nos termos desta Lei." Em outras palavras, a lei permitiu que apenas os "contratos de gaveta" firmados até 25.10.1996 e sem a intervenção do mutuante fossem regularizados, reconhecendo-se a subrogação, ao cessionário, dos direitos e obrigações do contrato primitivo".

Nesse sentido:

0133840-34.2008.8.26.0000 Apelação / Adjudicação Compulsória - Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 1ª Câmara Extraordinária de Direito Privado - Data do julgamento: 10/12/2013 - Data de registro: 13/12/2013 - Outros números: 5605004100 - Ementa: Ação de adjudicação compulsória Contrato particular de cessão de direitos relativos à compra e venda de imóvel e financiamento imobiliário (contrato de gaveta) Ação promovida pelo cessionário contra os cedentes e a instituição bancária que intermediou o financiamento Inocorrência de anuência formal do banco ao contrato de cessão de direitos Preliminares de ilegitimidade ativa e de ausência de interesse processual afastadas Permitida a regularização quanto à falta de anuência nesta espécie de contrato pelas disposições da Lei 10.150/2000, para contratos firmados até 25.10.96, no qual se enquadra o caso Cessionários que são parte legítima para discutir as cláusulas e obrigações do contrato Controvérsia instaurada acerca da quitação alegada pelos autores Alegação do banco apelante de que há saldo residual em aberto Constatada a duplicidade de financiamentos imobiliários obtidos pelos mutuários originários, que afastaria a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais Não comprovada a existência de saldo em aberto, sequer o valor deste Contrato firmado sob a vigência da Lei n. 4380/64 – Penalidade de perda da cobertura pelo F.C.V.S. que não era vigente à época da celebração do contrato de financiamento Entendimento pacificado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça Sentença de procedência Manutenção Recurso não provido.

Os autores instruíram a inicial com a matrícula do imóvel, comprovando que este ainda se encontra registrado em nome da ré (**confira folhas 17**). Também instruíram a inicial com o termo de quitação emitido pela ré (**confira folhas 16**). E também instruíram a inicial com a notificação extrajudicial enviada à ré (**folhas 20/25**), bem como a negativa da ré, expressada por meio da contranotificação (**confira folhas**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

26/28).

O artigo 1.418 do Código Civil, reza que *"o promitente comprador, titular do direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel"*.

Assim sendo, de rigor a procedência do pedido, valendo a sentença como declaração de vontade não emitida pela ré.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de adjudicar em favor dos autores o imóvel descrito no preâmbulo, suprimindo a declaração de vontade não emitida pela ré e a falta de escritura definitiva de venda e compra.

Servirá a presente sentença como título apto ao registro do domínio em favor dos autores, prestando-se para a averbação necessária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor da causa, atualizados monetariamente desde a distribuição da presente e juros de mora a partir do trânsito em julgado. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 03 de agosto de 2015.

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