


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001896-10.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Antonio Fernandes**
 Requerido: **Fernando Filippos e outros**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Cebrian Araújo Reis**

Vistos.

Antonio Fernandes move ação de adjudicação compulsória contra **Fernando Filippos, Ivan Filippos e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU** objetivando a adjudicação do imóvel descrito na inicial, sob a alegação de que quitou o compromisso de compra e venda celebrado com Anderson Custódio e Viviane Gomes da Silva, os quais receberam o imóvel de Rozeli de Moraes Tassin, que, por sua vez, adquiriu os direitos sobre o imóvel da mutuária Suzana Conceição Filippos, falecida em 22 de abril de 2005, não tendo sido outorgada a escritura definitiva, o que pleiteia em sede de antecipação dos efeitos da tutela, inclusive. A inicial foi instruída com documentos.

A fl. 21 indeferiu-se o pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional.

Fernando Filippos, citado a fl. 44 verso, opôs exceção de incompetência, a qual restou rejeitada (fl. 21 do apenso). Apresentou resposta às fls. 132/139 suscitando preliminar de ilegitimidade passiva.

Ivan Filippos foi citado a fl. 161 e deixou transcorrer "in albis" o prazo para resposta.

A CDHU foi citada a fl. 74 e contestou o feito às fls. 86/127, alegando que a transferência do contrato de financiamento depende de sua prévia concordância e do preenchimento de diversos requisitos estabelecidos pela Lei Estadual nº 8.004/90 e, como isso não ocorreu, o contrato firmado entre o autor e o mutuário não produz efeitos em relação a ela. Juntou documentos.

Houve réplica.

Instadas as partes, o autor manifestou-se requerendo o saneamento do feito, a CDHU o julgamento antecipado da lide, permanecendo silentes os outros requeridos (fls. 178/179, 181 e 183).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por Fernando Filippus, uma vez que os sucessores da mutuária não dispõem de legitimidade para outorga da escritura postulada, determinando a extinção do processo sem resolução do mérito quanto aos requeridos Fernando Filippus e Ivan Filippus.

Passa-se ao julgamento imediato do processo, que trata apenas de questões de direito e, como tal, dispensam dilação probatória. Portanto, prescindível a realização de audiência.

A parte autora celebrou - com terceiros que não integram a relação processual - contrato particular de compra e venda do imóvel descrito na petição inicial.

Ocorre que o imóvel referido, de propriedade da CDHU, foi objeto de contrato de financiamento imobiliário assumido por Suzana Conceição Filippus, de acordo com a política habitacional do Governo do Estado.

Por isso, a transferência do imóvel deve obedecer às regras constantes da Lei Federal nº 8.004/90, da Lei Estadual nº 12.276/06 e do Decreto nº 51.241/06, dentre as quais está a necessidade de participação da instituição financiadora na cessão de direito de compra de imóvel.

Assim, a mutuária não poderia ter cedido seus direitos de aquisição do imóvel sem consultar a CDHU, especialmente porque ainda havia débitos referentes ao financiamento concedido.

Sendo o mutuário, portanto, apenas detentor do bem, não poderia transferir o domínio ou a posse do imóvel ao autor, porquanto se trata de direitos que não titulariza. Ademais, não podia o autor ter ignorado a precariedade dos direitos do permissionário e a proibição expressa de cessão da posse a terceiro.

Assim, os contratos particulares de compra e venda celebrados pela mutuária com terceiros e desses com o autor não vinculam a CDHU, situação que afasta o fundamento da pretensão de outorga de escritura definitiva. Verifique-se: *"Ação de adjudicação compulsória – Sentença de procedência – Cessão de posição contratual em 'Compromisso de compra e venda', sem a anuência da CDHU – Impossibilidade – A regularização dos 'contratos de gaveta' não pode ser realizada sem concordância da CDHU – Não comprovação de que a autora cumpre com todos os requisitos determinantes para exercer a condição de permissionária de programas de habitação – Sentença de procedência – Reforma – Ônus da sucumbência atribuído à autora – Recurso adesivo prejudicado – Recurso de apelação provido. Dá-se provimento ao recurso de apelo e julga-se prejudicado o recurso adesivo"* (Relator(a): Marcia Dalla Déa Barone; Comarca: Assis; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/03/2016; Data de registro: 07/03/2016).

Portanto, não assiste razão ao autor, sendo a improcedência da ação medida de rigor.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido formulado em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e **JULGO EXTINTO** sem resolução do mérito o pedido formulado contra Fernando Filippus e Ivan Filippus. Sucumbente arcará o autor com as custas e despesas processuais, bem como com o pagamento de honorários aos advogados dos requeridos em quantia equivalente a 10% do valor da causa, observado o artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Honorários pelo Convênio em 70%. Expeça-se certidão.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DISTRITAL DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Caso haja interposição de apelação, oportunizada a apresentação de contrarrazões em caso de eventual recurso adesivo, inclusive, remetam-se os autos à Superior Instância com as homenagens do Juízo.

P.R.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 29 de março de 2016.

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