



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

**Terceira Câmara Cível**

**Apelação n.º 0610756-67.2019.8.04.0001**

**Parte apelante:** Superintendência Estadual de Habitação - SUHAB, Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública Estadual do Amazonas

**Advogado:** Kelly Priscilla Brandão de Oliveira

**Parte apelada:** Elizabeth Guimaraes de Oliveira, Raimundo Rocha de Moraes, Ana Cristina Zurra de Almeida, Rogério Zurra da Rocha

**Juiz prolator:** Paulo Fernando de Britto Feitoza

**Relator:** Desembargador Airton Luís Corrêa Gentil

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ESCRITURA E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO DO AMAZONAS – SUHAB. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE ATIVA. INOCORRÊNCIA. MÉRITO. INTERVENÇÃO DO AGENTE FINANCIADOR. DISPENSÁVEL. LEI N.º 4577/2018. REGULARIZAÇÃO DE “CONTRATO DE GAVETA”. QUITAÇÃO DO FINANCIAMENTO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À SUHAB. RECONHECIMENTO DOS HERDEIROS. ABERTURA DE INVENTÁRIO. DISPENSÁVEL. SITUAÇÃO CONSOLIDADA. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.**

1. A adjudicação compulsória é o remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva;

2. A legitimidade de parte é uma das condições da ação e matéria de ordem pública que pode ser apreciada a qualquer tempo e em



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

qualquer grau de jurisdição;

3. O cessionário do imóvel financiado é parte legítima para discutir e demandar em juízo questões pertinentes às obrigações assumidas e aos direitos adquiridos por meio de contrato de gaveta, uma vez que com o advento da lei n.º 10.150/2000 teve reconhecido o direito de sub-rogação dos direitos e obrigações do contrato. REsp 890.579/SP. Preliminar afastada;

4. A lei n.º 4577/2018, em seu art. 15, estabelece a possibilidade de facilitar a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento que tenha sido celebrado entre o mutuário e o adquirente, sem intervenção da SUHAB;

5. Resta demonstrada a quitação do imóvel, tanto no negócio originário, como na cessão, além de não se verificar prejuízo à SUHAB, tampouco aos herdeiros do primitivo adquirente, que se declararam cientes, resultando viável a adjudicação do imóvel;

6. Havendo situação de fato plenamente consolidada no tempo (desde 2007) deve-se reconhecer a validade da cessão, sob pena malferir a boa-fé dos contratantes e violar o princípio da segurança jurídica;

7. Sentença mantida;

**8. Apelação conhecida e desprovida.**

### **ACÓRDÃO.**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação / Remessa Necessária nº 0610756-67.2019.8.04.0001, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que compõem a Egrégia Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, **por unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso de apelação**, nos termos do voto do desembargador relator.

Sala das Sessões, Manaus, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **Airton Luís Corrêa Gentil**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

Presidente / Relator

**RELATÓRIO.**

Versam os autos sobre **recurso de apelação** interposto pela Superintendência Estadual de Habitação - SUHAB contra sentença proferida pelo Juízo da 4.<sup>a</sup> Vara da Fazenda Pública da Comarca de Manaus nos autos da ação de adjudicação compulsória, ajuizada por Elizabeth Guimarães de Oliveira em face da parte recorrente, cuja sentença julgou procedente o pedido formulado na exordial.

Inconformada com a sentença, a recorrente interpôs recurso de apelação às fls. 141/157, alegando, preliminarmente, a presença de ilegitimidade ativa da parte recorrida na propositura da ação. No mérito, destaca a presença de violação ao teor da lei 10.150/2000 que determina a necessidade de intervenção da instituição financeira e a impossibilidade de procedência do pedido diante da ausência da abertura de inventário decorrente do falecimento da adquirente originária.

A parte apelada apresentou contrarrazões, às fls. 164/173, rebatendo os pontos apresentados nas razões recursais da recorrente e, ao final, requerendo a manutenção da sentença.

O Graduado Órgão Ministerial manifestou-se, às fls. 177/181, pela sua não-intervenção.

É o relatório.

**VOTO.**

Presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso interposto e passo à análise das razões recursais.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o recurso intentado pela parte visa atacar teor da sentença proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória, ajuizada por Elizabeth Guimarães de Oliveira em face de Superintendência Estadual de Habitação - SUHAB, cuja sentença julgou procedente o pedido formulado na exordial.

Segundo a narrativa da exordial, a parte recorrida, em 24 de julho de



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

2007, realizou com o Sr. Adriano Nascimento de Lima um contrato de compra e venda de um imóvel localizado no Conjunto Habitacional Nova Cidade e, por se tratar de um bairro planejado pela SUHAB, dirigiu-se à autarquia para requerer a transferência do registro do imóvel.

Ocorre que seu pedido foi negado sob o argumento de que somente a adquirente original ou seus herdeiros poderiam retirar o documento; no entanto, mesmo comparecendo com um herdeiro, foi-lhes negada a retirada do documento, motivo pelo qual ingressou com a presente ação adjudicatória, julgada procedente.

Diante dessa sentença, a Superintendência Estadual de Habitação – SUHAB ingressou com o presente recurso de apelação.

Cinge-se a controvérsia na possibilidade ou não de determinar a adjudicação compulsória do imóvel à Superintendência Estadual de Habitação – SUHAB em favor da recorrida.

De início, acerca da preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pelo recorrente, sabe-se que a legitimidade de parte é uma das condições da ação e matéria de ordem pública que pode ser apreciada a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição.

Segundo a recorrente, a recorrida seria parte ilegítima para figurar no polo ativo da demanda pelo fato de que não é a proprietária originária do imóvel, destacando, ainda, que foram realizados vários atos negociais por meio de cessão de compra e venda em que os atores envolvidos assumiram o risco da relação.

A recorrida adquiriu o imóvel por meio de “contrato de gaveta” e, com o advento da lei n.º 10.150/2000, foi reconhecido o direito de sub-rogação dos direitos e deveres do contrato primitivo, bem como a regularização da venda do imóvel sem a intervenção do credor fiduciário.

Diante disso, a legitimidade ativa resta caracterizada, motivo pelo qual afastou a preliminar suscitada, passando aos pontos apresentados no mérito do recurso de apelação.

A adjudicação compulsória consiste no remédio jurídico colocado à disposição de quem, munido de contrato de promessa de compra e venda ou título



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

equivalente, não logra êxito em obter a escritura definitiva.

Tem-se que o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do contrato respectivo, desde que haja interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Art. 1º. O mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado disposto nesta lei.

Parágrafo único. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Na situação apresentada, inexistiu a interveniência da instituição financeira, o que impossibilitaria a alienação, a qual já se encontra consolidada desde o ano de 2007, estando a recorrida desde então residido no imóvel com sua família, inclusive com a anuência dos herdeiros da adquirente originária (fls. 79/93).

Além disso, conforme documentos acostados às fls. 24/27, houve a quitação do financiamento do imóvel e a decorrente do contrato de compra e venda, caracterizando uma situação de fato plenamente consolidada no tempo (desde 2007), sendo necessário o reconhecimento da validade da cessão, sob pena de malferir a boa-fé dos contratantes e violar o princípio da segurança jurídica.

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. POSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA A TERCEIROS. CONTRATO DE GAVETA. BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À SUHAB. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (...) III. A transferência a terceiros de direitos e obrigações do contrato de financiamento da casa própria pelo SFH passou expressamente a ser permitida pela lei n.º 8004, de 14.03.1990, sendo que a cláusula de impedimento da transferência do contrato passou a ser tida como nula de pleno direito, por ser incompatível com os princípios da boa-fé e da equidade. IV. Recurso conhecido e provido. (TJAM, AP: 0620669-83.2013.8.04.0001, Relator: Des. Wellington José de Araújo, data de julgamento: 14/03/2016)

Dessa maneira, inexistindo prejuízo à recorrente, posto que o financiamento foi quitado e, conseqüentemente, ausente qualquer impedimento de que haja a transferência do imóvel à recorrida, sendo esta a solução mais justa e razoável, a sentença deve ser mantida.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR AIRTON LUÍS CORRÊA GENTIL**

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ESCRITURA E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. ADQUIRIDO POR MEIO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL LEVADA A REGISTRO EM CARTÓRIO. "CONTRATO DE GAVETA. IMÓVEL ORIGINÁRIO DA SUHAB. QUITADO. (...) II. No caso, é incontroversa a quitação do preço do imóvel, tanto no negócio originário, como nos demais contratos de compra e venda, e, ainda, não se verifica prejuízo a SUHAB, proprietária originária do bem, tampouco ao primitivo adquirente (...) e, dessa forma, resulta viável a adjudicação do imóvel. III. Apelação conhecida e improvida. (TJAM, AP: 0614503-30.2016.8.04.0001, Relatora: Desa. Nélia Caminha Jorge, data de julgamento: 01/10/2017)

Em relação ao argumento de necessidade de abertura de inventário, resta prescindível já que os próprios herdeiros dirigiram-se com a recorrida para regularizar a situação, como também manifestaram-se às fls. 79/83 dando ciência do fato e reconhecendo a procedência do pleito.

No caso, é incontroversa a quitação do preço do imóvel, tanto no negócio originário, há quarenta anos, como na cessão, há quase dez anos, não se verificando prejuízos ao DEMHAB, proprietário do bem, tampouco ao primitivo adquirente e ao seu único herdeiro, que promoveu a cessão em favor dos autores. Em tais condições, apesar da ausência de abertura de inventário, resulta viável a adjudicação do imóvel. (TJRS, AC: 70071465207, Relator: Desa. Mylene Maria Michel, data de julgamento: 09/03/2017).

Considerando as informações citadas, verifica-se que a sentença do juízo deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, **voto pelo conhecimento do recurso**, face a presença dos pressupostos de admissibilidade recursal, e, quanto ao mérito, **desprovejo da irresignação**, mantendo a sentença recorrida na íntegra.

Ausência de pagamento de custas pela Fazenda Pública.

Majoro os honorários em 17% (dezesete por cento) sobre o valor dado à causa.

É como voto.

Sala das sessões, Manaus, datado e assinado digitalmente.

**Desembargador Airton Luís Corrêa Gentil**

Relator