



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS

A C O R D ã O

APELAÇÃO CÍVEL nº 0038284-55.2004.815.2004

ORIGEM : 1ª Vara Regional de Mangabeira
RELATOR : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
APELANTE : CEHAP - Cia Estadual de Habitação Popular
ADVOGADA : Tatiana Paulino da Silva
APELADOS : Acácio Antônio da Silva, substituído por Valmir Antônio da Silva e Valdir Antônio da Silva
DEFENSOR : Reginaldo de Sousa Ribeiro

CIVIL – Apelação Cível – Ação de Obrigação de Fazer – Pretensão de autorização para transferência de registro de imóvel – Procedência – Irresignação – CEHAP – Preliminar de ilegitimidade passiva “ad causam” – Cessão de direito de contratos imobiliários – Atribuições de responsabilidades ao cessionário – Circunstância que não atinge relação contratual anteriormente pactuada – Obrigação que recai sobre ente financiador do imóvel – Manutenção da sentença – Desprovimento.

- Os efeitos do instrumento particular de cessão de direitos, firmado entre o ente financiador de imóvel e empresa cessionária, no que diz respeito à responsabilidade pela transferência de registro de escritura do imóvel de contrato de compra e venda pretérito à contratação, não alcançam ao comprador, restando ao vendedor eventual direito de regresso contra o responsável/cessionário em avença particular.

- “A responsabilidade recai a quem ao tempo triangularização processual figurava

como promitente vendedor (outorgante cedente). Assim, a obrigação recai para aquele que à data da prática do acto era capaz de realizar a escritura de transferência do imóvel, notadamente porque os fatos complexos de produção sucessiva regem-se pelo regime do tempo em que foram constituídos". (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00498540420058152003, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DESA MARIA DE FATIMA MORAES B CAVALCANTI , j. em 30-06-2015)

V I S T O S, relatados e discutidos estes autos da apelação cível acima identificados,

A C O R D A M, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de apelação cível interposta pela **CEHAP - Cia Estadual de Habitação Popular** (fls. 102/106), insurgindo-se contra a sentença (fls. 96/100), prolatada pelo Juízo da 1ª Vara Regional de Mangabeira, que julgou procedente o pedido inicial formulado na "**ação de obrigação de fazer com pedido declaratório**", ajuizada por Acácio Antônio da Silva, substituídos por **Valmir Antônio da Silva e Valdir Antônio da Silva**.

Na sentença proferida, a magistrada de primeiro grau entendeu que restaram demonstrados os fatos narrados na inicial, com a quitação do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, originalmente firmado entre a **CEHAP e Mídia Suassuna Tabosa e Gerônimo Coelho Tabosa**, a transferência de direito dos promitentes compradores para **Acácio Antônio da Silva** e a quitação do acordo.

Por fim, a julgadora determinou que os promovidos procedam com as formalidades de transferência de titularidade do bem imóvel da ação para o nome do autor, no prazo de 15 (quinze) dias, arbitrando, para o caso de descumprimento, a multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais).

Irresignada, a **CEHAP - Cia Estadual de**

Habitação Popular apela contra esta decisão, defendendo, preliminarmente, em síntese, a sua ilegitimidade passiva “ad causam”, já que os contratos imobiliários anteriormente geridos pela Companhia recorrente, juntamente com toda a documentação, referentes ao Conjunto Mangabeira, foram transferidos à gestão da **Tetto Habitação**.

Com isso, sustenta a recorrente, também no mérito do recurso, que não responde por qualquer obrigação em relação ao contrato de financiamento discutido na lide, não mais podendo realizar ato de transferência de imóvel.

Por fim, requer o provimento do apelo, para que seja acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva “ad causam”.

Contrarrazões da parte autora às fls. 110/112, pela manutenção da sentença.

Devidamente intimada, a **Tetto Habitações SA** não apresentou contraarrazões ao apelo, conforme notícia certidão de fls. 132

Instada a se pronunciar, a Procuradoria de Justiça apresentou parecer às fls. 120/125, opinando pela rejeição da preliminar.

É o relatório.

V O T O:

Conheço do recurso, eis que próprio, tempestivo e regularmente processado.

A sentença atacada extinguiu o processo com resolução do mérito, julgando procedente o pedido exordial, para determinar que a Companhia Estadual de Habitação Popular - CEHAP providencie a transferência da propriedade do imóvel para o nome do autor, viabilizando a escrituração do bem.

Irresignada a **Companhia Estadual de Habitação Popular - CEHAP** arguiu a sua ilegitimidade passiva “ad causam”, sob o fundamento de que firmou instrumento de cessão de contratos de financiamento imobiliário com a Tetto SPE 1 Gestão de Recebíveis Ltda., isto no ano de 2006 (fls. 65/69), no qual foi acordado que todos os contratos imobiliários anteriormente geridos pela CEHAP, acompanhado de toda a documentação referente ao Conjunto Mangabeira, foram transferidos à gestão

da Tetto Habitação, nos termos da Cláusula terceira, parágrafo segundo, do referido acordo.

Em razão disso, defende a **Companhia Estadual de Habitação Popular - CEHAP** que não pode ser responsabilizada pela transferência do registro, arguindo, igualmente no mérito, a sua ilegitimidade passiva “ad causam”.

Dos autos, depreende-se que o pedido inicial é no sentido de que seja procedida à adjudicação compulsória do imóvel descrito às fls. 08, situado no Bairro Mangabeira II.

Conforme se infere das razões recurais, a tônica do apelo reside apenas na responsabilidade da apelante em viabilizar a transferência do imóvel ao apelado.

Todavia, não merece acolhida a alegação de ilegitimidade e de ausência de responsabilidade na citada transferência em razão do Estado da Paraíba e da Tetto SPE 1 Gestão de Recebíveis Ltda. terem firmado instrumento de cessão de contratos de financiamento imobiliário, passando a responsabilidade a esta empresa da lavratura de escritura pública.

O referido instrumento de cessão dos contratos de financiamento citado foi assinado em **16 de junho de 2006**, data posterior ao ajuizamento da lide, manejada em **25 de novembro de 2004**.

Portanto, ao tempo da estabilização da relação processual, a responsabilidade nas lavraturas das escrituras ainda ficava a cargo da ré/apelante CEHAP, não podendo, agora, ser transferida para terceira pessoa.

Por isso, não há como se eximir do dever obrigacional e tentar transferi-lo para a cessionária.

Ademais, para cessão de direito e deveres nas negociações sobre imóveis celebradas anteriormente, deveriam os contratantes obterem anuência expressa dos compradores, já que estes podem se opor à transferência de direitos que envolvem a sua relação contratual.

Não se pode intencionar que o contrato de cessão de direitos tenha eficácia sobre o contrato de compra e venda de imóvel que envolveu o autor, o qual já tinha quitado o bem, cabendo,

eventualmente, a CEHAP, se assim desejar, a busca do direito de regresso em face da cessionária.

Sobre a matéria, em caso idêntico ao dos autos, colhe-se a pontual jurisprudência deste Tribunal:

“Apelação √ Ação de obrigação de fazer √ Procedência √ transferência do imóvel mediante lavratura da escritura √ sublevação √ alegada ilegitimidade passiva ad causam e no dever de transferir √ PRELIMINAR QUE SE CONFUNDE COM O MÉRITO √ justificativa √ instrumento de cessão de contrato de financiamento imobiliário realizado com terceiro √ cláusula com transmutação de responsabilidade na lavratura de escrituras √ fragilidade √ previsão contratual que não atinge a relação anteriormente pactuada √ validade apenas a partir da sua pactuação √ relação processual estabilizada antes do instrumento √ outorgante cessionário que não integrou a relação processual de forma litigiosa √ dever que ainda recai ao outorgante cedente - Tempus regit actum √ desprovimento do recurso. Considerando que ao tempo do ingresso da lide e da estabilização a relação processual, ainda não havia sido formalizado o instrumento de cessão de direito, não há como se transferir a responsabilidade ao terceiro cessionário, que sequer participou de forma litigiosa na ação. A responsabilidade recai a quem ao tempo triangularização processual figurava como promitente vendedor (outorgante cedente). Assim, a obrigação recai para aquele que à data da prática do acto era capaz de realizar a escritura de transferência do imóvel, notadamente porque os fatos complexos de produção sucessiva regem-se pelo regime do tempo em que foram constituídos.” (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00498540420058152003, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator DESA MARIA DE FATIMA MORAES B CAVALCANTI, j. em 30-06-2015)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, para manter inalterada a sentença proferida.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos. Participaram do julgamento, o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e o Exmo. Dr. Onaldo Rocha de Queiroga, juiz convocado para substituir a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento, a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 22 de março de 2016.

Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos
Relator