



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000034-71.2021.8.26.0082, da Comarca de Boituva, em que é apelante CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO, são apelados LINDERCI ALVES MELOTTI (POR CURADOR) e LILIAN APARECIDA MELOTTI MARTINS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000034-71.2021.8.26.0082

Comarca: Boituva (1ª Vara)

Apelante: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Apelada: Lindercki Alves Melotti

Interessados: Lilian Aparecida Melotti Martins Pereira, Isabel de Almeida Silveira, Joao de Souza Silveira, Gicele de Souza Silveira e Lucinda Souza Silveira

Juíza sentenciante: Liliana Regina de Araujo Heidorn Abdala

Voto nº 36.747

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. CDHU. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de procedência. Irresignação da CDHU. 2. A questão em discussão consiste em aferir se a autora, cessionária dos direitos e deveres oriundos de compromisso de compra e venda firmado pelos adquirentes originários com a CDHU, faz jus à outorga da escritura do imóvel litigioso. 3. A autora é adquirente do imóvel e, nessa condição, pode demandar a aquisição da plena propriedade. Preliminar de ilegitimidade ativa afastada. 4. A quitação do preço do imóvel, ainda que em nome dos mutuários originais, justifica a outorga da escritura, não causando prejuízo à CDHU. 5. Princípio da continuidade registral passível de relativização no caso concreto. 6. Precedentes desta Corte envolvendo a CDHU. 7. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 256/260, de relatório adotado, *julgou procedente* ação movida por **Lindercki Alves Melotti**, em face de **Joao de Souza Silveira, Gicele de Souza Silveira, Lucinda**

Souza Silveira e CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, para *“RECONHECER a validade do contrato de cessão de direitos celebrado entre a autora LINDERCI ALVES MELOTTI e os mutuários originais ISABEL DE ALMEIDA SILVEIRA e JOÃO DE SOUZA SILVEIRA, e determinar que a ré COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO CDHU proceda à transferência dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, bem como a expedição da escritura definitiva em favor da autora LINDERCI ALVES MELOTTI no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de arbitramento de multa em favor da requerente”*. A ré CDHU foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Recorre a ré CDHU, sustentando, em síntese, que a propriedade do imóvel litigioso não pode ser conferida à autora, pois não figurou no negócio ensejador da demanda. Destaca os fins sociais das atividades por si desenvolvidas. Ressalta o princípio da continuidade registral. Observa que o total adimplemento do contrato firmado consigo não implica em emissão automática do termo de quitação, condicionada ao preenchimento de diversos requisitos. Invoca a preliminar de ilegitimidade ativa. Insurge-se contra a condenação ao pagamento de honorários advocatícios, os quais devem ser eventualmente fixados por equidade (fls. 263/278).

Contrarrazões a fls. 284/286.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser desprovido.

Em 30/03/1993 a CDHU firmou com Isabel de Almeida Silveira e João de Souza Silveira instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao lote 8, quadra C do conjunto habitacional denominado “*IPERO-A*” (fls. 96/108).

Em 11/02/2009 os adquirentes originários cederam a posição de promitentes compradores do imóvel litigioso a Lindercki Alves Melotti (fls. 12/13), pessoa responsável pela incontroversa quitação do financiamento imobiliário e que faz jus à outorga da escritura, segundo a inicial.

Em primeiro lugar, não há ilegitimidade ativa, pois Lindercki Alves Melotti é adquirente do imóvel litigioso e nesta condição pode demandar visando a aquisição da plena propriedade do bem.

Superada a preliminar, não se ignora o poder discricionário da CDHU para avaliar o preenchimento de critérios necessários à inclusão em seus programas sociais e aquisição de imóveis localizados em conjuntos habitacionais destinados exclusivamente a pessoas de baixa renda.

Todavia, diante da incontroversa quitação do preço do imóvel, ainda que em nome dos mutuários originários, a falta de anuência da ré ao contrato de gaveta, isoladamente, não justifica sua resistência, pois a pretensão dos autores não causa prejuízo à CDHU e/ou às atividades de cunho social por ela desenvolvidas.

Nesta linha, confirmam-se diversos precedentes desta C. Câmara:

“Compromisso de compra e venda. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Contrato de gaveta. Sentença de parcial procedência. Irresignação da CDHU. Preliminares de ilegitimidade ativa e carência de ação afastadas. Cessão do imóvel por contratos de gaveta. Quitação do preço incontroversa. Falta de anuência da ré aos contratos de gaveta que, isoladamente, não justifica sua resistência à outorga da escritura definitiva. Desinteresse das herdeiras de um dos mutuários originais, embora citadas. Pretensão da autora que não causa prejuízo à CDHU e/ou às atividades de cunho social por ela desenvolvidas. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1000153-32.2020.8.26.0352, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 18/09/2024).

“Apelação. Adjudicação compulsória. Imóvel da CDHU. Financiamento quitado pelo cessionário. Legitimidade passiva e interesse processual configurados. Imóvel está em nome da CDHU e a pretensão inicial do autor de outorga da escritura definitiva

interfere diretamente em suas relações jurídicas, motivo pelo qual ela possui legitimidade para figurar no polo passivo da ação. Ação de adjudicação compulsória constitui meio útil e necessário para pretensão do autor de transferir o domínio do imóvel adquirido por intermédio de contrato particular de cessão de direitos, ante a resistência apresentada pela CDHU. Preliminares rejeitadas. Pedido de outorga de escritura formulado por cessionário. Negócio celebrado sem anuência da CDHU. Contrato de financiamento quitado. Admissibilidade. Malgrado a necessidade de anuência da CDHU para cessão da posição contratual, a falta da providência apenas acarreta ineficácia do negócio perante a empresa, contudo não impede a outorga da escritura ao cessionário quando inequívoca a existência da cessão e verificada a quitação do contrato principal. Estando quitado o contrato principal resta apenas a obrigação de outorgar a escritura por parte da CDHU, razão pela qual cabível a transferência diretamente ao cessionário. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível 1016099-42.2021.8.26.0309, Relator Des. Enéas Costa Garcia, j. 24/05/2024).

“Adjudicação compulsória. Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Preliminar de carência da ação por ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir. Inocorrência. Cessão dos direitos de aquisição, sem anuência da promitente (contrato de gaveta). Porém, incontroversa quitação do débito financiado. Devida outorga da escritura pública. Sentença de procedência mantida. Ônus de sucumbência carreado à ré. Pretensão resistida constatada. Recurso desprovido” (Apelação Cível

1024915-33.2023.8.26.0506; Relator Des. Claudio Godoy, j. 17/05/2024).

Vale observar também que há uma série de precedentes desta Corte admitindo a outorga da propriedade ao cessionário após a quitação do financiamento. Confirmam-se, exemplificativamente:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Outorga de escritura definitiva de imóvel Procedência Interesse processual caracterizado, em observância ao trinômio necessidade-utilidade-adequação Preliminar afastada - Cessão de direitos Quitação do contrato pelo cessionário após a transferência - Anuência necessária para a validade da cessão - Hipótese, no entanto, em que é incontroversa a quitação do contrato - Circunstância que impede a alienante de impugnar a validade de eventuais cessões realizadas - Adjudicação necessária Honorários advocatícios arbitrados com razoabilidade - Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível 1003826-09.2021.8.26.0575, Relator Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03/09/2024).

“Ação de obrigação de fazer Sentença de procedência Insurgência da ré Possível a transferência da titularidade do imóvel em favor da parte autora Embora a CDHU não tenha consentido com a transferência de direitos a terceiro, o financiamento se encontra quitado e assim os mutuários originais poderiam vender o imóvel para terceiros Requerida que deve providenciar a transferência

de titularidade do bem, nos moldes da r. sentença apelada Sentença mantida Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso”
(Apelação Cível 1031941-13.2021.8.26.0002, Relatora Des^a Marcia Dalla Déa Barone, 4^a Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de procedência. Irresignação. Não acolhimento. Alegação de ilegitimidade ativa e carência de ação não acolhidas. Compromisso de compra e venda com mútuo imobiliário. Cessão do contrato sem anuência da CDHU. Irrelevância, em decorrência da quitação integral do preço. Regularização imobiliária do imóvel que autoriza a transmissão do domínio diretamente ao cessionário. Violação ao princípio da continuidade registral não caracterizado. Ademais, medida que não está em desconformidade com o Provimento nº 58/89 da E. CGJ, deste Tribunal de Justiça. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” **(Apelação Cível 1005590-86.2019.8.26.0191, Relator Des. Márcio Boscaro, 4^a Câmara de Direito Privado, j. 02/07/2024).**

Cumprе ressaltar ainda que o princípio da continuidade registral não é absoluto e deve ser sopesado sob a ótica da segurança jurídica, da razoabilidade e da possibilidade de dispensar os interessados de se sujeitarem a desnecessários processos administrativos e judiciais **(Apelação Cível nº 1000918-66.2023.8.26.0491, 1^a Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 06/10/2023).**

No mesmo sentido: *“O princípio da*

continuidade registral não é absoluto - A segurança jurídica necessária às relações estabelecidas deve mitigar a continuidade registral”
(Apelação Cível nº 1027016-73.2017.8.26.0564, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Marrey Unt, j. 19/11/2019).

Destarte, preserva-se integralmente a r. sentença, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, distribuídos em conformidade com o princípio da causalidade e o decaimento da ré, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do 85, §§ 2º e 11 do CPC e das teses vinculantes aprovadas pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 1076.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator