



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001073-72.2024.8.26.0414, da Comarca de Palmeira D Oeste, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado ANTÔNIO BARTALIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001073-72.2024.8.26.0414

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU

APELADO: ANTÔNIO BARTALIA (JUSTIÇA GRATUITA)

ORIGEM: FORO DE PALMEIRA D OESTE – VARA ÚNICA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: RAFAEL SALOMÃO OLIVEIRA

VOTO Nº 12275

EMENTA:

APELAÇÃO – CDHU – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – FALTA DE INTERESSE DE AGIR NÃO CONFIGURADO – CESSÃO DE CRÉDITO SEM ANUÊNCIA DO CDHU – INEXISTÊNCIA DE ÓBICE À TRANSFERÊNCIA DIRETA AO CESSIONÁRIO APÓS A QUITAÇÃO DO CONTRATO – PRECEDENTES DA C. CÂMARA JULGADORA – SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de adjudicação compulsória julgada procedente¹ para condenar a requerida a transferir para o requerente o imóvel descrito na inicial.

Inconformada, recorre a requerida arguindo preliminar

¹ Em face do acima exposto, resolvendo o mérito (CPC, art. 487, I), JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido para conceder a ANTÔNIO BARTALIA a adjudicação compulsória do imóvel localizado à Rua São Luiz, nº 1206, Centro, na cidade de Aparecida d' Oeste/SP, determinando, por consequência, à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU a transferir-lhes referida área, com regularização do número do imóvel e abertura de matrícula, se necessário, ressaltando-se que o pagamento de todos os tributos, taxas e emolumentos que porventura devam incidir em razão da transferência serão de responsabilidade do autor.

de carência da ação em razão *da ausência do interesse processual da Apelada, consistente na desnecessidade do provimento judicial para solucionar litígio*. Quanto ao mérito, aduz que o pedido não pode ser acolhido, pois fundado em contrato de gaveta, havendo impedimento à cessão de direitos relacionados a unidade habitacional destinada a programa social, como o que é implementado pela requerida. Discorre sobre a necessidade da anuência expressa da Companhia Apelante, para que a relação firmada seja válida. Por fim, afirma não serem devidos honorários de sucumbência, pois não deu causa à presente demanda. Pede a improcedência da ação (fls. 156/166).

Em contrarrazões o requerente pede a manutenção da sentença (fls. 172/178).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – Verifica-se dos autos, pelos instrumentos de fls. 16/34, 36/37 e 38/39, a cessão do bem imóvel ao autor, sem anuência da ré.

Quitado o contrato entre o autor e terceiros, veio o autor a solicitar perante a ré a transferência do imóvel, a qual foi negada administrativamente (fls. 03), motivo pelo qual veio a ingressar com a presente ação.

A r. sentença julgou a ação procedente.

Inconformada, recorre a ré.

De plano, rejeito a preliminar de ausência de interesse

processual arguida no recurso, tendo-se em vista que o imóvel está registrado no nome da parte ré, que se nega a proceder a transferência do imóvel para o autor, o que a motivou a ingressar com a presente ação, assim, fica demonstrado, o interesse processual.

Ademais, a ré afirma que não interveio no contrato firmado entre a requerente e os mutuários originários, alegando que tal procedimento fere a continuidade registral e pode causar possível prejuízo ao erário.

Frisa ainda, que, no caso em tela, a parte apelada permaneceu inerte com a regularização do financiamento em seu nome por anos conforme assumido em sede exordial, usufruindo, neste período, dos subsídios concedidos aos mutuários originários, o que torna a situação em questão, fruto exclusivo de sua displicência.

Como bem pontuado na r. sentença, o autor tem direito à outorga da escritura definitiva, pois quitou o contrato.

Ademais, mesmo que no contrato firmado entre os antecessores do autor e a ré exista cláusula expressa proibindo a transferência do imóvel a terceiros, tal cláusula não pode ser empecilho à outorga da escritura definitiva a quem quitou o contrato de boa-fé.

Neste sentido, tem decidido esta C. Câmara:

DIREITO CIVIL – APELAÇÃO - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
- Ação de adjudicação compulsória ajuizada contra a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU - A autora adquiriu os direitos sobre o imóvel após a quitação do financiamento - Sentença de procedência reconhecendo o direito à adjudicação - Recurso da requerida - A cláusula de anuência da CDHU deve ser interpretada de forma a não prejudicar o adquirente que quitou integralmente o imóvel - O Superior Tribunal de Justiça (STJ) entende que a quitação do financiamento permite a

transferência do imóvel, mesmo sem anuência da instituição financeira - Honorários advocatícios devidos diante a resistência à pretensão do autor - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002620-75.2024.8.26.0438; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/01/2025; Data de Registro: 16/01/2025)

Apelação. Adjudicação compulsória. Sentença de procedência. Outorga de escritura envolvendo imóvel da CDHU. Recurso da ré CDHU. Contrato de gaveta firmado entre a autora e o antigo mutuário, sem a anuência da apelante. Irrelevância. Quitação do imóvel reconhecida pela própria CDHU. Impossibilidade da ré-apelante se opor à transferência do imóvel, em razão da quitação. Sentença mantida, com majoração dos honorários de sucumbência. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1022444-92.2023.8.26.0005; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024)

No que diz respeito aos honorários de sucumbência, melhor sorte não alcança os argumentos da ré, pois, como já esclarecido acima, a ré deu causa ao presente processo ao se negar a proceder a transferência do imóvel para o autor. Todavia, como ausente inconformismo expresso do autor, nada há a modificar na sentença neste ponto.

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.²

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a *viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão*

² Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*ou ausência de fundamentação no decisum.*³

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra.

Sem majoração dos honorários diante do decidido em sentença (fls. 152).

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

³ STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.