



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336430

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010908-75.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado CRISTIANE APARECIDA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1010908-75.2024.8.26.0320
Parte Apelante: CdhU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
Parte Apelada: Cristiane Aparecida da Silva
Comarca: Limeira
Voto nº 01049

APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL FINANCIADO PELA CDHU – Irresignação do CDHU em face da r. sentença que julgou procedente a ação para outorgar à parte autora a escritura definitiva do imóvel objeto dos autos – Descabimento – Mérito - Contrato celebrado entre a CDHU e os mutuários que venderam os direitos do imóvel à autora. "Contrato de gaveta" que constitui realidade que não pode ser ignorada pelos órgãos judicantes - Quitação incontroversa das prestações do financiamento - Ausência de prejuízo à ré CDHU – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto pela parte ré contra a sentença proferida às fls. 104/109, cujo relatório ora se adota, que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória.

Inconformada, a parte ré pugna pela reforma da sentença, sob a alegação de que não deu a sua anuência ao contrato de gaveta firmado. Destaca que o subsídio é um benefício de caráter personalíssimo concedido pelo Estado para mutuários, considerando a

renda deles. Diz que tal procedimento é imprescindível em razão da continuidade dos registros públicos. Ademais, pugna pelo afastamento da condenação em honorários advocatícios em razão do princípio da causalidade. Assim, requer o provimento do recurso para o fim de reformar a r. sentença.

Recurso tempestivo, processado e preparado.
Resposta da parte adversa às fls. 127/135.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça, não houve oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. J. L. MÔNACO DA SILVA, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 170/2024, com conclusão dos autos em 10/02/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

No presente caso, visa a parte requerente a propriedade do imóvel, haja vista a cessão formalizada com o antigo mutuário e a quitação integral do contrato de financiamento, conforme reconhecido pela própria CDHU.

Veja-se que, com a quitação do financiamento do imóvel, revela-se sem sentido que tente a corré CDHU obstar a regularização do domínio sobre o imóvel em favor da autora que adquiriu o bem, não causando à apelante nenhum prejuízo, já que os valores inerentes à aquisição já foram quitados.

Conquanto “*o contrato de gaveta*” como o aqui trazido deva ser evitado, não há como deixar de reconhecer que tal modalidade reflete uma realidade não passível de ser ignorada, especialmente pelos órgãos judicantes, já que produzem efeitos jurídicos entre os contratantes, impondo-se que sejam prestigiados desde que não acarretem prejuízos a terceiro(s).

Se óbice havia à negociação entabulada entre os mutuários primitivos e a autora em razão da falta de anuência da ré CDHU, restou ele superado com a incontroversa quitação do preço, sem que prejuízo algum tenha sido demonstrado.

Com efeito, diante da quitação reconhecida não há mais como impedir a transferência do imóvel em prol de quem assumiu a posição contratual do cedente, não sendo caso de burla ao princípio da continuidade dos registros públicos, porque a relação com os antigos mutuários era apenas de natureza compromissária.

Necessário, todavia, para a propositura da ação de adjudicação compulsória, haver conjugação do compromisso de compra e venda, e no caso também do instrumento de cessão, com a prova de

quitação do preço, a teor do que dispõe o art. 15 do Decreto-Lei nº 58/37.

E tais requisitos restaram comprovados nos autos, ou seja, demonstrou-se a relação pregressa e a respectiva quitação, o que pontifica a higidez da cadeia translativa e autoriza a adjudicação compulsória.

Nesse sentido são os precedentes desta 5ª Câmara de
Direito Privado, senão vejamos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Pretensão de impor à CDHU a cessão de compromisso de venda e compra. Sentença de procedência. Alega a ré falta de legitimidade ativa e interesse de agir, ausente anuência e incabível a condenação por honorários advocatícios. A questão em discussão se refere ao direito do cessionário de obter a adjudicação compulsória de imóvel financiado pela CDHU. Presença da legitimidade ativa e do interesse de agir. Diante da cessão ocorrida e da recusa da CDHU em outorgar a escritura em favor dos cessionários. Apesar da necessidade de anuência da CDHU para transferência do contrato de financiamento, já ocorreu a quitação. Circunstância que autoriza a adjudicação compulsória em favor do cessionário. Inteligência do art. 15 do DL 58/37. Precedente desta Câmara. Honorários advocatícios. Atribuição em desfavor da ré. Aplicação dos princípios da causalidade e da sucumbência. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível
1004311-89.2024.8.26.0482; Relator (a): James
Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Presidente Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024).

APELAÇÃO – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – IMÓVEL ADQUIRIDO POR MEIO DE CESSÃO DE DIREITOS DE MUTUÁRIO DA CDHU – PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO E DA RECUSA DA EMPRESA PÚBLICA A OUTORGAR A ESCRITURA – PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS BASTANTES PARA A DETERMINAÇÃO DE OUTORGA DA ESCRITURA – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1000496-77.2023.8.26.0140; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Chavantes - Vara Única; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024).

Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Outorga de escritura envolvendo imóvel da CDHU e de permuta objeto de demanda em apenso. Sentença homologatória de acordo de permuta de imóveis entabulado por Helenice e Jurema e Benedito (processo apenso nº 1000214-66.2017.8.26.0102) e de procedência da demanda em relação à CDHU. Recurso desta. Preliminares de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir afastadas. Prova incontestável do negócio jurídico, bem como da quitação do preço do imóvel. Ausência de óbice por parte da CDHU à regularização registraria dos imóveis e à transferência em favor da autora Helenice. Sentença mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1000331-28.2015.8.26.0102; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cachoeira Paulista - 1ª

Vara; Data do Julgamento: 22/08/2024; Data de Registro: 22/08/2024)

Desse modo, impõe-se a manutenção da procedência da ação, que reconheceu como válida a transferência do imóvel à autora e, em consequência, determinou a adjudicação do bem em favor dela.

Por fim, a atribuição dos honorários advocatícios advém do princípio da causalidade, uma vez que a recusa administrativa da ré exigiu o ajuizamento da ação, e em razão da sucumbência, por ter sido vencida em sua contrariedade à pretensão.

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSOS DE APELAÇÃO.**

Em razão do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em primeiro grau contra a parte recorrente para o percentual de 12% sobre o valor atualizado da causa nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator