



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350884

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002249-86.2022.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que são apelantes MARIA DO CARMO DIAS LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), JAIR DIAS LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), JAIME DIAS LOPES (JUSTIÇA GRATUITA) e JANILCE DIAS LOPES SILVERIO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Votorantim

Apelação n. 1002249-86.2022.8.26.0663

Apelantes: MARIA DO CARMO DIAS LOPES e outros

Apelada: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU

Voto n. 12349

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória de imóvel. Os autores firmaram contrato de promessa de compra e venda com a requerida, quitando integralmente o preço, mas a requerida deixou de fornecer completa documentação para outorga da escritura definitiva. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em saber se os autores têm direito à adjudicação compulsória do imóvel, diante da quitação do preço e da recusa da requerida em outorgar a escritura definitiva. III. Razões de Decidir. 3. A Súmula 308 do STJ estabelece que a hipoteca entre construtora e agente financeiro não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. 4. A adjudicação compulsória é prevista no art. 1.418 do Código Civil, sendo necessária a quitação integral do valor convencionado, o que foi comprovado no caso. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso provido. Determinada a adjudicação compulsória do imóvel e a regularização da transferência em nome dos autores.

Tese de julgamento: 1. A hipoteca entre construtora e agente financeiro não afeta o direito do adquirente de boa-fé. 2. A adjudicação compulsória é cabível quando comprovada a quitação do preço e a recusa na outorga da escritura. Legislação Citada: CC, art. 1.418; CPC, art. 85, § 2º. Jurisprudência Citada: STJ, Súmula 308; TJSP, Apelação Cível 1048746-26.2017.8.26.0602, Rel. James Siano, j. 27.05.2019; TJSP, Apelação Cível 1011658-15.2018.8.26.0053, Rel. J.L. Mônaco da Silva, j. 06.02.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 182/186 e 195, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo os apelantes-autores, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que não conseguiu realizar a transferência pela via extrajudicial, embora a ré não se oponha à pretensão inicial, porque ela também não colabora para que a transferência da titularidade se ultime, que, no curso do processo, após algum avanço, ainda ficou faltando o reconhecimento de firma no cancelamento de hipoteca e/ou caução, que os tributos já estão pagos,

e insistem na procedência da ação (fls. 198/204).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 217/226).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido.

No caso concreto, os autores são herdeiros de Luiz Lopes, e também da co-autora Maria do Carmo Dias Lopes, os quais, em março de 1984, à época casados, firmaram contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial com a companhia habitacional requerida, tendo quitado integralmente o preço estipulado, inclusive, com cancelamento da hipoteca registrada, passando a requerida a se negar à outorga definitiva da escritura, deixando de enviar representantes ao Cartório de Registros competente para assinatura da escritura em nome da autora e herdeiros do falecido promissário comprador.

A improcedência foi decretada em face de alegada ausência de tentativa dos autores de promover a outorga da escritura pela via extrajudicial, mas há prova nos autos de que diversas tentativas foram feitas, até agora sem sucesso. A ré não se nega à outorga da escritura (fl. 54), e forneceu documentos para tanto.

Dispõe a Súmula 308 do STJ:

“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Assim, não podem os autores, que cumpriram integralmente sua obrigação em relação à sua própria unidade imobiliária, ficar à mercê das relações travadas entre a construtora e o banco.

Nesse sentido:

“AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Compromisso de venda e compra de unidade imobiliária. Pretensão do promissário comprador em face da construtora e do agente financeiro da obra e detentor de hipoteca sobre o imóvel. Sentença de parcial procedência. Apela o banco corréu sustentando necessidade de manutenção do gravame e inaplicabilidade da súmula 308 do STJ. Descabimento. Adquirente de boa-fé não pode responder pelo débito da construtora junto ao Banco. Incidência da Súmula 308 do STJ. Recurso improvido” (Apelação Cível/Adjudicação Compulsória 1048746-26.2017.8.26.0602 - Relator(a): James Siano - Comarca: Sorocaba - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 27/05/2019).

No caso, há documento no sentido de que houve a quitação do financiamento relativo à construção, com o consequente levantamento da hipoteca (fl. 26), mas, mesmo que não houvesse, eventual pendência em relação a esse ponto não poderia obstar a pretensão em si.

Quanto à questão da outorga da escritura em si, não há controvérsia quanto ao fato de que os autores quitaram o imóvel, tendo inclusive obtido o termo de quitação. Nesse passo, o cumprimento da obrigação é de rigor.

Nesse sentido:

“OBRIGAÇÃO DE FAZER - Pagamento integral do preço - Improcedência do pedido - Inconformismo - Acolhimento em parte - Demanda ajuizada pelo Espólio e pela viúva objetivando a baixa do gravame e a transferência imediata da propriedade - Quitação comprovada - Direito à outorga da escritura definitiva - Inexistência de ônus real sobre o imóvel - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido” (Apelação Cível/Promessa de Compra e Venda 1011658-15.2018.8.26.0053 - Relator(a): J.L. Mônaco da Silva - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 06/02/2019).

Quanto ao pedido de adjudicação compulsória do imóvel, dispõe o CC:

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Assim, a adjudicação compulsória é instituto previsto no art. 1.418 do Código Civil, e tem por finalidade a concessão da escritura pública de imóvel adquirido, diante da recusa ou inércia do proprietário à sua outorga. Em que pese a ré sustentar a ausência de resistência à pretensão dos autores, o direito destes somente pode ser satisfeito após a propositura da presente ação.

Constitui, ainda, pressuposto da adjudicação compulsória a prova da quitação integral do valor convencionado, o que se sucedeu no caso em tela, de forma incontroversa.

Ora, estando satisfeitos os interesses financeiros da apelada, inexistente justificativa idônea para se opor à regularização da transferência do imóvel, com a consequente outorga da escritura definitiva.

Assim, tendo em vista a presença de todos os requisitos da adjudicação compulsória, entendo que o pedido inicial, nesse ponto, deve ser acolhido.

Resta a controvérsia sobre a distribuição dos ônus da sucumbência.

Embora o termo de quitação e cancelamento de

hipoteca e/ou caução tenha sido expedido em 11/04/2007 (fl. 26), e devidamente fornecido pela ré, o cartório imobiliário de Votorantim exige o reconhecimento da firma da signatária, ou seja, a funcionária da CEF (fls. 205/206). Os autores notificaram a ré para fornecer o documento em fevereiro/2022 (fl. 27/29), ao que a ré respondeu indicando que fossem procurados determinados funcionários no cartório de Bauru (fls. 227/229).

No fundo, a controvérsia, portanto, reside em saber se os autores devem continuar sua requisição no cartório de Votorantim, ou devem se dirigir ao cartório de Bauru, que é distante 270Km.

Ora, cabia à ré fornecer documentação idônea para que a transferência imobiliária se realizasse em qualquer cartório, tendo sido a ré notificada a tanto. Se o termo de quitação fornecido pela ré não foi considerado idôneo, temos que ela deva responder por sua desídia.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, inverte os ônus sucumbenciais e imponho contra a ré honorários sucumbenciais no importe de 10% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso, para julgar procedente a ação, e determinar que a ré promova a adjudicação compulsória, do imóvel, com a regular transferência em nome dos autores, servindo a presente, se necessário, como título translativo junto ao cartório imobiliário.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora