



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366486

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001325-49.2023.8.26.0434, da Comarca de Pedregulho, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado FRANKLIN OLIVEIRA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1001325-49.2023.8.26.0434.

Comarca: Pedregulho (Vara Única).Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Apelado: Franklin Oliveira Rocha.

VOTO Nº 7.323

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E DE INTERESSE DE AGIR. FALTA DE ANUÊNCIA À CESSÃO DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO EM PARTE NÃO CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Recurso interposto em ação de adjudicação compulsória, insurgindo-se a apelante contra sentença que adjudicou à parte autora o imóvel de matrícula nº 9.176 do Oficial de Registro de Imóveis de Pedregulho, determinando a expedição da carta de adjudicação após o trânsito em julgado. A resistência da parte requerida foi considerada justa, afastando a condenação em honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em se aferirem: (i) preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir; (ii) inexistência de anuência formal à cessão; (iii) ausência de regularização registral do empreendimento e (iv) condenação em honorários sucumbenciais. A apelante (ré) alega ilegitimidade ativa da apelada (autor), por inexistência de vínculo contratual direto com a CDHU e ausência de anuência formal à cessão de direitos. Sustenta a falta de interesse de agir, pois não haveria litígio a justificar a ação judicial. Argumenta ainda a irregularidade registral, risco de prejuízo ao erário e violação à finalidade social do programa habitacional. O apelado argumenta que ajuizou ação de adjudicação compulsória após quitar integralmente financiamento da CDHU, apresentando contrato de cessão de direitos. A sentença reconheceu seu direito à escritura definitiva, destacando a sub-rogação e a ausência de impugnação da CDHU. As preliminares da apelante devem ser corretamente afastadas com base na jurisprudência consolidada.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. As preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

foram afastadas, considerando o pagamento do financiamento habitacional pelo autor e seu interesse na adjudicação compulsória. 4. A inexistência de anuência formal à cessão não impede a adjudicação, uma vez que o imóvel foi quitado, não havendo prejuízo à CDHU. 5. A regularização registral do imóvel foi comprovada, sendo inválidas as alegações de ausência de regularização. 6. A sentença não fixou sucumbência em desfavor da apelante, considerando justa a resistência. O pedido de revisão da condenação acerca de honorários sucumbenciais não merece conhecimento, pois o mesmo já havia sido objeto de resolução na sentença, e considerando-se ainda que a apelante não foi condenada na sentença às verbas sucumbenciais, evidencia-se a ocorrência de fato impeditivo de reexame neste recurso, à luz do artigo 505 do CPC

IV. DISPOSITIVO E TESE:

7. Recurso em parte não conhecido, e na parte conhecida, nega-se provimento ao apelo, mantendo-se integralmente a sentença de primeiro grau. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é cabível após a quitação do imóvel, independentemente de anuência formal à respectiva cessão de direitos. 2. A regularização registral pode ser realizada em cumprimento de sentença. 3. Fixação de honorários em 10% sobre o valor da causa em virtude da sucumbência da apelante. 4. O pedido de revisão da condenação em honorários sucumbenciais não merece conhecimento, pois o mesmo já havia sido objeto de resolução na sentença, e considerando-se ainda que a apelante não foi condenada na sentença às verbas sucumbenciais, evidencia-se a ocorrência de fato impeditivo de reexame neste recurso, à luz do artigo 505 do CPC. Legislação Citada: Não há legislação específica citada no texto fornecido. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível nº 1013168-23.2022.8.26.0506, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2024. TJSP, Apelação Cível nº 1008931-79.2017.8.26.0001, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 25/04/2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 105/120) interposto pela **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU** contra a r. sentença proferida às fls. 100/102, que, nos autos da ação de adjudicação compulsória ajuizada por **Franklin Oliveira Rocha**, julgou

procedentes os pedidos formulados na petição inicial assim determinando:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e, em consequência, adjudico à parte autora o imóvel matriculado sob nº 9.176 do CRI local. Determino, com o trânsito em julgado, que se expeça em favor da parte autora a competente carta de adjudicação para que seja registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, substituindo-se a declaração de vontade da empresa requerida. A averbação de eventuais construções será de responsabilidade da parte suplicante, cabendo a ela, quando desejar, tomar as medidas cabíveis, mas tal circunstância não impede o acesso da carta de adjudicação ao CRI. Ainda que a sentença tenha sido favorável à parte autora, tendo em vista a cadeia de transferência, e a necessidade do CDHU observar estritamente normas específicas para alienações, hei por bem considerar que a resistência foi justa, de modo que não haverá condenação em verba honorária em decorrência da sucumbência. A parte autora pagará a taxa judiciária e as despesas processuais, com ressalva da AJG. Em sendo o caso, arbitro os honorários do(s) advogado(s) nomeado(s) pela OAB em 100% do valor da tabela do convênio, expedido-se a necessária certidão oportunamente.

PRIC.”

Inconformada, a apelante sustenta, preliminarmente, a ilegitimidade ativa da Apelada, haja vista que esta não celebrou qualquer contrato com a CDHU e pleiteia a outorga de escritura com fundamento em suposta cessão de direitos não anuída pela Companhia, o que torna juridicamente ineficaz tal relação frente à empresa pública. Aduz que a pretensão carece de interesse de agir, pois não há litígio a ser sanado pelo Judiciário, sendo o pedido de adjudicação compulsória

manifestamente incabível diante da ausência de relação contratual com a Apelante. Argumenta sobre a inexistência de anuência formal à cessão, e da ausência de regularização registral do empreendimento, cuja matrícula ainda não foi individualizada. Ressalta-se ainda a possibilidade de prejuízo ao erário, em razão do indevido aproveitamento de subsídio habitacional por terceiro não avaliado, configurando violação à finalidade social do programa da CDHU.

Diante de todo o exposto, requer-se o conhecimento e provimento do presente recurso, para reformar integralmente a sentença de primeiro grau e julgar extinto o processo sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI, do CPC, reconhecendo-se a ilegitimidade ativa e a carência de ação da Apelada, bem como a impossibilidade jurídica da obrigação pretendida. Requer-se, ainda, a inversão do ônus sucumbencial e a exclusão da condenação ao pagamento de honorários advocatícios, por ausência de culpa da Apelante na propositura da demanda.

Recurso regularmente processado, com recolhimento do preparo recursal (fls. 121/122), respondido (fls. 127/132), sem oposição ao julgamento virtual com decurso de prazo, verificado aos 13/02/2025.

O presente recurso foi distribuído à relatoria do Desembargador Donegá Morandini e posteriormente redistribuído à esta Relatoria (fls. 134) Daí então vieram-me conclusos os autos em 17/02/2025 (fs. 136).

É, em síntese, o relatório.

Presentes os requisitos extrínsecos e intrínsecos de admissibilidade, conhece-se em parte do recurso.

O presente recurso de apelação não comporta conhecimento em parte, e na parte conhecida, é desprovido.

Cuida-se de recurso interposto em ação de adjudicação compulsória, insurgindo-se a apelante contra a r. sentença que julgou procedente o pedido e adjudicou à parte autora o imóvel de matrícula nº 9.176 do Oficial de

Registro de Imóveis de Pedregulho, determinando a expedição da carta de adjudicação após o trânsito em julgado. A resistência da parte requerida foi considerada justa, afastando a condenação em honorários sucumbenciais, sendo assim determinou a r. sentença que a parte autora arcará com as custas processuais, ressalvada a gratuidade judiciária.

Em suas contrarrazões (fls. 127/132) o apelado aduz ao ajuizar ação de adjudicação compulsória visando a obtenção da escritura definitiva de imóvel adquirido mediante contrato de cessão de direitos (contrato de gaveta), apresentou a quitação integral do financiamento originalmente firmado junto à CDHU. A sentença de primeiro grau reconheceu o direito à adjudicação compulsória, destacando a sub-rogação do Apelado nos direitos do mutuário originário e a ausência de impugnação quanto à quitação pela própria CDHU. As preliminares suscitadas pela Apelante — ilegitimidade ativa e ausência de interesse de agir — foram corretamente afastadas, uma vez que a jurisprudência é pacífica no sentido de que, uma vez quitado o imóvel, é cabível a adjudicação compulsória independentemente da anuência da credora original.

No mérito, argumenta que ainda que a Apelante alegue inexistência de vínculo contratual com o Apelado e ausência de consentimento na cessão de direitos, tais argumentos não afastam o direito à adjudicação compulsória, especialmente diante do reconhecimento da quitação do financiamento. Ressalta-se o aspecto social envolvido na prática de contratos de gaveta em programas habitacionais, não havendo qualquer prejuízo à CDHU, que recebeu integralmente os valores devidos.

Diante disso, requer-se o não provimento do recurso de apelação, com a consequente manutenção da sentença que julgou procedente o pedido, bem como a condenação da Apelante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A controvérsia recursal cinge-se à: (i) preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir; (ii) inexistência de anuência formal à

cessão; (iii) ausência de regularização registral do empreendimento; e (iv) condenação em honorários sucumbenciais.

i() Quanto às preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir:

Afasto as preliminares arguidas tendo em vista que é fato notório e indene de dúvidas o interesse de agir e a legitimidade do autor no feito, ao passo que pagou o financiamento habitacional e seria o interessado prejudicado em caso de não procedência da ação de adjudicação compulsória.

i() Quanto à inexistência de anuência formal à cessão:

Com efeito, é incontroversa a cadeia de contratos de aquisição do imóvel da matrícula nº 9.176 do Oficial de Registro de Imóveis de Pedregulho, ao passo que foram apresentadas e comprovadas às fls. 10/32 (CDHU – CIRO E IRACEMA – OSMAR - FRANKLIN) acarretando até mesmo o reconhecimento de sua quitação, fato incontroverso e confirmado pelo juízo de piso na r. sentença.

Nota-se, portanto, que o interesse da CDHU, ora apelante, foi atendido com o pagamento integral do preço, observando-se que, ainda que válida a disposição contratual que exige a anuência prévia da Companhia para a alienação do imóvel, tal obrigatoriedade não se sustenta após a quitação do financiamento, mesmo que realizado por terceira pessoa, como no caso em apreço.

Confira-se, neste sentido, a jurisprudência desta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Insurgência da ré COHAB em face da sentença de procedência. Ilegitimidade ativa. Afastamento. Autor que, mesmo não tendo celebrado contrato com a COHAB, tem interesse e legitimidade para demandar a transferência do imóvel,

após a quitação junto à companhia de habitação. Condenação à outorga da escritura. Manutenção. Autor que adquiriu o imóvel de outros compradores, até chegar à mutuária que contratou com a COHAB. Quitação ocorrida em dezembro/2000. Fato incontroverso. Existência de prévia anuência que é relevante antes da quitação do imóvel. Com a quitação, não há mais a possibilidade de retomada do imóvel pela COHAB, inexistindo prejuízos à apelante. Transferência ao adquirente que era devida. Precedentes. Impugnação à gratuidade processual do apelado. Não acolhimento. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1013168-23.2022.8.26.0506; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024)

Adjudicação compulsória. Cessão de direitos realizada por meio de contrato particular de compra e venda, sem a anuência da CDHU. Irrelevância. Imóvel já quitado. Ausência de prejuízo ao programa habitacional desenvolvido pela CDHU. Com a quitação do imóvel, o bem saiu da esfera de subsídios da CDHU. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1008931-79.2017.8.26.0001; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024; Data de Registro: 25/04/2024)

i) Quanto à ausência de regularização registral do empreendimento:

Verteu dos autos, mais precisamente às fls. 33, a existência de matrícula individualizada do imóvel em questão: Um prédio residencial, com 35,72 metros quadrados, LOTE 20 da QUADRA C (..) Conjunto Habitacional Loteamento Pedregulho A, matrícula nº 9.176 do Oficial de Registro de Imóveis de Pedregulho.

Sendo assim, são inválidas as alegações de que o imóvel

carece de regularização registral.

E mesmo que assim fosse, não seria impossível impor mediante cumprimento de sentença a obrigação à empreendedora/loteadora que promovesse tal regularização.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

*“Adjudicação compulsória. Extinção do feito por falta de interesse de agir, diante da inexistência de individualização da matrícula do imóvel. Sentença reformada. Art. 515, §3º, CPC/73. **Embora não se ignore que a inexistência da regularização da matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis impede a outorga de escritura definitiva ao adquirente, as particularidades do caso permitem a procedência da ação.** Contrato de compra e venda celebrado em 1995, com termo de quitação concedido ao autor em 2003, sem a outorga da escritura definitiva em seu nome até o momento, por absoluta desídia das vendedoras. Regularização da matrícula que pode ser realizada em cumprimento de sentença, com imposição de multa, sem prejuízo do princípio da continuidade do registro. Recurso provido para julgar procedente a ação” (28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Apelação Cível nº 4005476-78.2013.8.26.0071, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 7.6.2017, v. u. grifo nosso)*

*“Apelações Promessa de venda e compra de imóvel
Adjudicação compulsória - Embora, com efeito, não se olvide que, em razão dos princípios da especialidade e da continuidade do registro imobiliário, a prévia regularização do desmembramento e, consequente, individualização das unidades autônomas do empreendimento configure condição imprescindível ao suprimento judícia de vontade ora perseguido,*

considerando-se, entretanto, as especificidades do presente caso, nada impede que, excepcionalmente, seja reconhecido, desde logo, o direito da autora à outorga da escritura definitiva Iniciativa do condomínio constituído, ante o completo descaso da incorporadora, de promover, junto à Administração Municipal, a regularização do empreendimento e, por conseguinte, a individualização das unidades autônomas Por medida de economia processual, inexistente óbice que, neste momento, seja reconhecido o direito da autora ao suprimento judicial da outorga da escritura definitiva, cujos efeitos, todavia, estarão suspensos até a ulitimação da individualização das unidades autônomas Multa cominatória Ausência de nulidade Penalidade decorrente da desídia da incorporadora de cumprir a obrigação judicial exarada Recurso interposto pela incorporadora imobiliária a que se nega provimento e recurso interposto pela autora a que se dá provimento” (Apelação nº 0078792-34.2011.8.26.0114 Campinas 9ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Mauro Conti Machado j. 10.01.2017)

“APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BEM IMÓVEL. Imóvel que não foi desmembrado com consequente abertura de matrícula. Irrelevância. Possibilidade de a regularização ser efetivada na fase de cumprimento de sentença. Ausência de indício de fraude à Lei n. 6.766. Carência afastada. Pedido procedente. Julgamento do mérito com fundamento no art. 515, §3º, PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO do CPC. Recurso provido” (Apelação nº 1021517-40.2014.8.26.0071 Bauru Rel. Des. Hamid Bdine Julgado em 08.10.2015 -grifo nosso)

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Quitação do preço incontroversa. Autora que ingressou na posse da unidade condominial há anos. Recusa injusta da ré à outorga da escritura, com a abertura da matrícula individualizada. Direito à adjudicação do imóvel que deve ser assegurado, sem prejuízo da observância das providências administrativas perante o Registro competente. Precedentes da jurisprudência. Sentença reformada. Recurso provido” (Apelação nº 1001427-17.2014.8.26.0554 Santo André Rel. Des. Milton Carvalho Julgado em 23.10.2014 – grifo nosso).

i() Quanto à condenação de honorários sucumbenciais:

No que tange ao pedido de reforma relacionado à responsabilidade pelo custeio das verbas de sucumbência, **não merece conhecimento**, até mesmo porque a sentença não fixou sucumbência em seu desfavor, *n verbis*: “ *Ainda que a sentença tenha sido favorável à parte autora, tendo em vista a cadeia de transferência, e a necessidade do CDHU observar estritamente normas específicas para alienações, hei por bem considerar que a resistência foi justa, de modo que não haverá condenação em verba honorária em decorrência da sucumbência*”

Sendo assim, o pedido de revisão da condenação em honorários sucumbenciais não merece conhecimento, pois o mesmo já havia sido objeto de resolução na sentença, e considerando-se ainda que a apelante não foi condenada na sentença às verbas sucumbenciais, evidencia-se a ocorrência de fato impeditivo de reexame neste recurso, ex vi do artigo 505 do CPC.

CONCLUSÃO:

Em razão do não provimento do recurso, fixa-se os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários advocatícios sucumbenciais no percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil. Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

“Obrigação de fazer. Venda e compra de imóvel. Cessão de direitos realizada entre o anterior mutuário e o Autor, sem a anuência da CDHU. Irrelevância. Imóvel já quitado. Ausência de prejuízo ao programa habitacional desenvolvido pela CDHU. Com a PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº 1001896-98.2023.8.26.0699 - Voto nº 61.471-AG 8 quitação do imóvel, o bem saiu da esfera de subsídios da CDHU. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido. (Apelação Cível nº 1014323-17.2019.8.26.0005, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 14/5/20). (g. n.)”

Em suma, evitando-se repetições desnecessárias e respeitando-se as contrariedades, se ratifica a conclusão alcançada em primeiro grau por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse, sentido a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (REsp 662.272-RS).

Ad cautelam, não é demais ressaltar:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.” (EDcl no MS 21315/DF, Rel. Min. Diva Malerbi, j. 08/06/2016).

Ademais, incumbe salientar que se revela desnecessária a menção expressa a todos os dispositivos legais citados pela parte, ainda que para fins de prequestionamento, mostrando-se suficiente sua apreciação, no contexto da discussão, para o manejo de recursos às instâncias superiores (Súmulas 211 do E. STJ e 282 do E. STF).

Do exposto, pelo meu voto, **NÃO SE CONHECE EM PARTE DO RECURSO, E NA PARTE CONHECIDA, NEGA-SE PROVIMENTO**, mantendo-se *in totum* a r. sentença vergastada.

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator