



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000374360

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010668-24.2024.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados MARCELO SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e APARECIDA FIALHO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente), WILSON LISBOA RIBEIRO E LUIS FERNANDO CIRILLO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

DANIELA CILENTO MORSELLO
Relatora
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1010668-24.2024.8.26.0664

APELANTE: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

APELADOS: Marcelo Santos Silva e outra

COMARCA: Votuporanga

JUIZ: Rodrigo Ferreira Rocha

VOTO Nº 16.868

APELAÇÃO. TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. CDHU. Irresignação da ré em face da procedência do pedido inaugural. Descabimento. Contrato de compra e venda de imóvel celebrado sem a anuência da CDHU. Inexistência de óbice à outorga da escritura do imóvel aos autores. Quitação integral do financiamento. Ausência de prejuízo à vendedora. Transferência do bem aos compradores que é devida. Não violação do princípio da continuidade registral. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face da r. sentença (fls. 207/210), cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido inicial, para compelir a requerida a outorgar a escritura definitiva do imóvel descrito na inicial, em favor da parte autora. Em face da sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das

custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Irresignada, apela a requerida (fls. 213/222), sustentando, em suma, que não anuiu com o contrato de compra e venda firmado entre os autores e a mutuária, de modo que o contrato de gaveta firmado não tem validade. Aduz que a exigência de sua anuência tem o objetivo de se evitar o desvirtuamento da finalidade social dos programas habitacionais. Afirma que não pode ser compelida a transferir imóvel a terceiros, que não assinaram o contrato, que foi quitado em nome da mutuária originária. Assevera que o contrato celebrado com os cedentes tem natureza personalíssima e que existem requisitos necessários para a transferência do contrato de financiamento celebrado com a CDHU, os quais devem ser observados para a preservação da continuidade registral. Alega que os requerentes se mantiveram silentes com relação à regularização do financiamento por anos, usufruindo dos subsídios concedidos à mutuária originária, motivo pelo qual não podem requerer a regularização do bem após a quitação da dívida. Afirma que, em aplicação do princípio da causalidade, não pode ser condenada ao pagamento dos ônus sucumbenciais. Alternativamente, pleiteia a redução da verba honorário arbitrada.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 223/224 e fls. 242/243) e respondido (fls. 229/236), sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que a mutuária

originária do imóvel, Olinda Cantilha celebrou com a ré, em agosto de 1988, o *Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel*, referente ao imóvel localizado à Rua Vital Antônio Bonfim, nº 113, Conjunto CDHU, Valentim Gentil/SP (fls. 76/125).

Posteriormente, a mutuário firmou com o coautor Marcelo Santos Silva o *Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda* com os autores, em 11 de junho de 1992 (fls. 13/14), pelo qual os cessionários assumiram o saldo devedor do financiamento do bem junto à CDHU.

Contudo, mesmo após o pagamento da totalidade da dívida, a demandada se recusou a fornecer os documentos definitivos da propriedade do bem, incluindo o termo de quitação, dando azo ao ajuizamento da presente demanda.

Após regular instrução probatória, o magistrado de primeiro grau julgou procedente a demanda, com esteio na seguinte fundamentação (fls. 207/210):

Segundo se extrai dos autos, o mutuário original do imóvel é OLINDA CANTILHA, a qual faleceu antes mesmo que se efetivasse a titularidade do imóvel.

Os requerentes alegam que encontram na posse do imóvel desde o ano 1992, e que não conseguem regularizar a situação por não possuírem o contrato de quitação do imóvel.

Como se vê, mesmo sem a anuência da ré, o imóvel foi adquirido pela parte autora, que busca, por meio desta ação, a regularização do imóvel em seu favor, uma vez

que o financiamento foi quitado, conforme expressamente indicou a ré CDHU à p. 72.

Ademais, conforme a documentação acostada às p. 33 e seguintes, a parte autora detém documentos que comprovam as alegações de que são os reais proprietários do imóvel.

Ademais, a regularização da propriedade, tal como postulado na inicial, não enseja qualquer prejuízo para a requerida CDHU.

E agiu com seu costumeiro acerto.

Não se olvida que a cláusula vigésima terceira do contrato celebrado com a CDHU (fls. 77/76) veda expressamente a transferência ou a cessão dos direitos dos adquirentes, sobretudo porque se trata de avença de cunho social, que fornece subsídios a famílias de baixa renda para a aquisição de imóveis quando preenchidos requisitos específicos.

Todavia, apesar de os contratos de compra e venda do imóvel terem sido celebrados sem a anuência da CDHU, é fato incontroverso a quitação integral do valor do financiamento (fls. 21 e 93), de modo que não subsiste o interesse da ré em se opor à transferência do bem ao nome da autora, que figura como a última adquirente do bem nos contratos firmados.

Com efeito, o deferimento do pedido da autora não causa qualquer prejuízo à apelante, pois as obrigações dos adquirentes originários já foram plenamente cumpridas, restando pendente apenas a obrigação da própria ré em regularizar a titularidade

do imóvel.

De outra banda, não há que se cogitar em violação do princípio da continuidade registral, pois, conforme se depreende da matrícula da área maior onde se encontra o imóvel (fls. 15/32) não há notícias da regularização do bem objeto da lide ou o registro do contrato celebrado com a mutuária originária.

Sobre a matéria já se manifestou esta C. 9ª Câmara de Direito Privado:

Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de procedência. Preliminar. Legitimidade ativa presente. Posição dos autores na lide decorre de instrumento de cessão cujo objeto é imóvel em que a ré figura como titular do domínio. Preliminar. Falta de interesse de agir afastada. Impossibilidade da parte autora, por si só, conseguir a pretendida regularização documental e dominial do bem. O restante é mérito. Mérito. Falta de anuência da apelante na cessão de direito realizada. Fato que não impede a outorga da escritura definitiva aos autores, na condição de cessionários dos direitos sobre o imóvel. Provada quitação do preço do bem. Ausência de prejuízos à apelante por conta da sua não anuência na cessão para fins de outorga da escritura. Quitação do contrato originário retira o interesse da apelante em se opor à cessão ou conservar a propriedade da coisa. Sentença mantida. Princípio da causalidade. Ré que apresentou resistência ao pedido da parte autora e sucumbiu em maior parte em relação aos pedidos formulados na

inicial. Responsabilidade da ré pelos ônus da sucumbência mantido. Honorários advocatícios. Fixação por equidade. Descabimento. Aplicação do tema 1076 do STJ. Arbitramento que atende aos critérios do artigo 85, §2º do CPC, readequado para 15% do valor atualizado da causa, em virtude da aplicação do disposto no artigo 85, §11 do CPC. Montante arbitrado atende aos princípios da razoabilidade de proporcionalidade. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido (Apelação nº 1024221-82.2022.8.26.0576, Rel. Edson Luiz de Queiroz, j. em 11.09.2023 – destaque nosso);

Apelação. Pedido de obrigação de fazer. Cessão de direitos. Ausência de anuência pela CDHU. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Contrato de gaveta não anuído pela CDHU. Quitação integral do preço demonstrada, que supre a necessidade de anuência da CDHU da cessão de posição contratual. Recurso desprovido. (Apelação nº 1002674-19.2021.8.26.0156, Rel. Piva Rodrigues, j. 02.09.2022).

Em face do princípio da causalidade, escorreita a r. sentença recorrida ao condenar a demandada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, pois se recusou a solucionar a lide administrativamente, resistiu ao pedido judicial e foi integralmente vencida na demanda.

Além disso, também não prospera o pedido de redução do valor da verba honorária, arbitrada em 10% (dez por cento) do valor da causa, pois a fixação está em consonância com o artigo 85,

§2º, do Código de Processo Civil e com o Tema nº 1.076 do C. Superior Tribunal de Justiça.

Mantida a sucumbência, com fulcro no artigo 85, §11, do Estatuto Adjetivo Civil, majora-se a verba honorária devida pela apelante para 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional declarada, observando o sólido entendimento do Egrégio STJ de que *"é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida"*. (STJ, EDcl no RMS nº 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, julgado em 18.04.2006).

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

DANIELA CILENTO MORSELLO

Relatora