



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375916

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002171-77.2024.8.26.0128, da Comarca de Cardoso, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado FABIANO ADÃO MARQUES (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente) E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002171-77.2024.8.26.0128

APELANTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E

URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

APELADO: FABIANO ADÃO MARQUES

JUÍZA: HELEN KOMATSU

VOTO Nº 38.449

***APELAÇÃO** – Ação de Adjudicação Compulsória – Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel – Pretensão de transferência do imóvel adquirido através de cessão de direitos, sem anuência da ré, devidamente quitado – Sentença de procedência – Inconformismo da ré – Alegação de inexistência de relação jurídica com o autor, uma vez que a cessão de direitos sobre o imóvel não contou com sua anuência – Descabimento – Imperiosa obrigação de transferência da propriedade do bem ao autor, tendo em vista a quitação do preço – Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta contra decisão proferida pela MM. Juíza da Vara Única da Comarca de Cardoso, em Ação de Adjudicação Compulsória, proposta por FABIANO ADÃO MARQUES contra COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, que julgou procedente a ação, com o fim de adjudicar em favor da autora o imóvel descrito na inicial, objeto da matrícula 8.711, viabilizando, por conseguinte, o registro imobiliário. Em razão da sucumbência, condenou a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa.

Apela a ré, pugnando pela reforma da decisão, sustentando, em síntese, que não houve aquiescência à cessão de direitos, circunstância que torna o autor carecedor da ação, não, podendo, assim, ser obrigada

a lhe outorgar a escritura do imóvel, ato que caberia exclusivamente ao cedente, tampouco ser condenada ao pagamento de honorários advocatícios, pois não deu causa ao ajuizamento da ação.

Recurso tempestivo, preparado e não contrarrazoado.

É o breve relatório do necessário.

O recurso não comporta provimento.

Como se sabe, a ação de adjudicação compulsória, no âmbito da obrigação de fazer, destina-se a compelir o alienante a outorgar escritura definitiva de venda de imóvel ou, ainda, obter sentença judicial substitutiva da sua vontade, para fins de transferência do domínio, mediante registro imobiliário em favor do adquirente.

É dizer, destina-se a ação de adjudicação compulsória à obtenção de título dominial de imóvel compromissado à venda, desde que quitado o preço.

No caso dos autos, depreende-se que o autor alegou ser possuidor do lote nº 16, da Quadra K, Conjunto Habitacional Agostinho Teodolino – Cardoso F, Cardoso/SP, tendo, mediante contrato particular de cessão de direitos, adquirido o bem de SILVIA BARBOSA DA SILVA DOS SANTOS e APARECIDO ALVES DOS SANTOS, mas que até o presente momento não houve regularização do imóvel.

Pois bem.

Ainda que a cessão dos direitos de aquisição do imóvel celebrada entre o autor e os mutuários do imóvel “sub judice” tenha sido

realizada sem a interveniência da ré-apelante, não pode esta se recusar a outorgar a escritura definitiva de transferência para cessionário.

Com efeito, a quitação do preço confere a quem pagou o direito de exigir a transferência do bem, direito esse que não é afastado diante de recusa sem qualquer justificativa plausível por parte do vendedor.

Nesse sentido, oportuno transcrever alguns julgados deste E. Tribunal de Justiça acerca do tema:

“CDHU. CONTRATO DE GAVETA. QUITAÇÃO SECURITÁRIA RECLAMADA PELA CESSIONÁRIA. MORTE DO MUTUÁRIO/CEDENTE. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO QUE APROVEITA A AUTORA. FALTA DE ANUÊNCIA DA CDHU EM RELAÇÃO AO CONTRATO DE GAVETA QUE NÃO OBSTA O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO. BEM QUE JÁ NÃO ESTAVA NA ESFERA DE DISPONIBILIDADE DA MUTUANTE. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA.” (Apelação nº

4002985-06.2013.8.26.0037, Relator ALEXANDRE LAZZARINI, j. 18.10.2016).

“DIREITO CIVIL. COISAS. PROPRIEDADE. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Autora que na condição de cessionária postula a regularização do domínio

de bem imóvel deparando-se com recusa de outorga de Escritura definitiva. Sentença de improcedência do pedido na origem.

Recurso de Apelação da autora. Legitimação e interesse de agir bem caracterizados. Inegável o direito da autora à adjudicação do imóvel, quando devidamente comprovada a regular cadeia de negócios jurídicos antecedentes (fls. 06/33) em nada restando afetada a continuidade ou a certeza registral. Comprovação, demais disso, de que o preço do imóvel foi integralmente pago seja por iniciativa do primitivo contratante (corrêu Kenzo) em relação àquela que figura como titular do domínio (corrê M.M.) seja por iniciativa da autora em relação ao corrêu/cedente. Independentemente de anuência da corrê tida enquanto titular do domínio, diante da quitação do preço, não poderia a vendedora originária se recusar à outorga da Escritura. Recurso de Apelação da autora, portanto, provido, deliberando-se que os comandos decisórios decorrentes deste julgamento colegiado possam suprir a vontade da empresa corrê que figura como titular do domínio quanto à outorga da Escritura Pública definitiva de compra e venda. Autorizada, em momento oportuno, quando do retorno dos autos à origem, a expedição do quanto necessário ao competente Cartório de Imóveis, para a transferência do

domínio do imóvel em favor da autora. Corrê pessoa jurídica, responsabilizada, finalmente, pelos ônus de sucumbência em respeito ao princípio da causalidade.”

(Apelação nº 0007946-14.2011.8.26.0624, Relator ALEXANDRE BUCCI, j. 25.10.2016).

Na hipótese dos autos, restou incontroverso que o pagamento relativo ao preço do imóvel foi quitado, o que torna imperiosa a transferência do bem em nome do autor.

No mais, não há como se afastar a condenação da ré ao pagamento dos honorários advocatícios, uma vez que ao autor não restou opção senão o ajuizamento da demanda para ver satisfeita sua pretensão.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Por fim, levando em conta o trabalho adicional desenvolvido pelo patrono do apelado em decorrência do presente recurso, majorados os honorários advocatícios aplicados na sentença, ficam definitivamente fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, com fundamento no artigo 85, parágrafo 11º, do Código de Processo Civil.

JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO

Relator