



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377249

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015244-97.2024.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada CRISTIANA MENDES DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1015244-97.2024.8.26.0005

Comarca: São Paulo (4ª Vara Cível – F. R. de São Miguel Paulista)

**Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
de São Paulo - CDHU**

Apelada: Cristiana Mendes dos Santos

Juíza sentenciante: Adriana Bertier Benedito

Voto nº 36.971

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. CDHU. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de procedência. Irresignação da CDHU. 2. A questão em discussão consiste em aferir se a autora, cessionária dos direitos e deveres oriundos de compromisso de compra e venda firmado pelo adquirente originário com a CDHU, faz jus à outorga da escritura do imóvel litigioso. 3. A autora é adquirente do imóvel e, nessa condição, pode demandar a aquisição da plena propriedade. 4. A quitação do preço do imóvel, ainda que em nome do mutuário original, justifica a outorga da escritura, não causando prejuízo à CDHU. 5. Princípio da continuidade registral passível de relativização no caso concreto. 6. Conjunto habitacional carente de regularização registral. Irrelevância. Fato que por si só não torna impossível a adjudicação. 7. Precedentes desta Corte envolvendo a CDHU. 8. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 172/177, de relatório adotado, *julgou procedente* ação movida por **Cristiana Mendes dos Santos** em face de **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU**, “*para condenar a ré a outorgar ao*

autor a escritura definitiva do imóvel sito à Rua Paulo Tapajós, nº 80, Bloco 10-D Apto 1003, Itaim Paulista SP, CEP: 08131-360, no prazo de 15 dias contados do trânsito em julgado da presente, valendo esta sentença como suprimento da declaração de vontade caso não emitida voluntariamente, sem prejuízo das despesas notariais a cargo dos compradores”. A ré foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa.

Recorre a ré, sustentando, em síntese, que a pretensão da autora não pode ser acolhida, pois não anuiu ao contrato de gaveta firmado por ela. Ressalta o caráter social beneficente das atividades que desenvolve, desvirtuada pelo reconhecimento da procedência da ação. Alega que o subsídio deferido aos mutuários originários tem caráter personalíssimo e que cabe somente a eles a regularização do imóvel junto ao cartório de registro de imóveis. Informa que o empreendimento ainda não está averbado e tampouco houve a individualização das matrículas, circunstância que torna impossível a outorga da escritura definitiva. Insurge-se contra a condenação ao pagamento das verba de sucumbência (fls. 179/190).

Contrarrazões a fls. 197/205.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Em 31/12/1994 a CDHU firmou com Hildebrando Balani instrumento particular de compromisso de compra e venda referente à unidade habitacional 3C, bloco 10 do conjunto habitacional denominado “*Encosta Norte E3.I*” (fls. 43/51).

A pretensão da autora tem a seguinte causa de pedir:

“No dia 15 de julho de 2013, a Autora adquiriu, através de contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações (contrato em anexo), da Cedente, Sra. Lindinalva Dias, o imóvel objeto da presente ação, situado na Rua Paulo Tapajós, nº 80, Bloco 10-D – Apto 1003, Itaim Paulista – SP, CEP: 08131-360.

Válido dizer que o imóvel em questão foi adquirido originalmente pelo Sr. HILDEBRANDO BALANI no ano de 1994, sendo este o proprietário frente a CDHU. Ocorre que, o Sr. HILDEBRANDO realizou a cessão dos direitos desse imóvel a terceiro e assim ocorreram várias cessões subsequentes, sendo que a sequência de contratos está sendo anexa.

Na celebração do negócio jurídico, a Autora fez o pagamento de \$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) em favor da Cedente, Sra. Lindinalva e assumiu as parcelas do financiamento do apartamento junto à credora CDHU, ou seja, há mais de 10 anos a

Requerente vem pagando os boletos do financiamento em favor da CDHU.

Desde então, a Autora estabeleceu sua posse sobre o imóvel, pois sempre morou no apartamento, sendo que atualmente a filha da Requerida reside no imóvel, tendo a Autora a posse indireta”.

Não se ignora o poder discricionário da CDHU para avaliar o preenchimento de critérios necessários à inclusão em seus programas sociais e aquisição de imóveis localizados em conjuntos habitacionais destinados exclusivamente a pessoas de baixa renda.

Todavia, diante da incontroversa quitação do preço do imóvel pela autora, ainda que em nome do mutuário originário, a falta de anuência da ré aos sucessivos contratos de gaveta, isoladamente, não justifica sua resistência, pois a pretensão da autora não causa prejuízo à CDHU e/ou às atividades de cunho social por ela desenvolvidas.

Nesta linha, confirmam-se diversos precedentes desta C. Câmara:

“Compromisso de compra e venda. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Contrato de gaveta. Sentença de parcial procedência. Irresignação da CDHU. Preliminares de ilegitimidade ativa e carência de ação afastadas.

Cessão do imóvel por contratos de gaveta. Quitação do preço incontroversa. Falta de anuência da ré aos contratos de gaveta que, isoladamente, não justifica sua resistência à outorga da escritura definitiva. Desinteresse das herdeiras de um dos mutuários originais, embora citadas. Pretensão da autora que não causa prejuízo à CDHU e/ou às atividades de cunho social por ela desenvolvidas. Precedentes desta Corte. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1000153-32.2020.8.26.0352, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 18/09/2024).

“Apelação. Adjudicação compulsória. Imóvel da CDHU. Financiamento quitado pelo cessionário. Legitimidade passiva e interesse processual configurados. Imóvel está em nome da CDHU e a pretensão inicial do autor de outorga da escritura definitiva interfere diretamente em suas relações jurídicas, motivo pelo qual ela possui legitimidade para figurar no polo passivo da ação. Ação de adjudicação compulsória constitui meio útil e necessário para pretensão do autor de transferir o domínio do imóvel adquirido por intermédio de contrato particular de cessão de direitos, ante a resistência apresentada pela CDHU. Preliminares rejeitadas. Pedido de outorga de escritura formulado por cessionário. Negócio celebrado sem anuência da CDHU. Contrato de financiamento quitado. Admissibilidade. Malgrado a necessidade de anuência da CDHU para cessão da posição contratual, a falta da providência apenas acarreta ineficácia do negócio perante a empresa, contudo não impede a outorga da escritura ao cessionário quando inequívoca a existência da cessão e verificada a quitação do contrato principal. Estando quitado o contrato principal resta apenas a

obrigação de outorgar a escritura por parte da CDHU, razão pela qual cabível a transferência diretamente ao cessionário. Sentença de procedência mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível 1016099-42.2021.8.26.0309, Relator Des. Enéas Costa Garcia, j. 24/05/2024).

“Adjudicação compulsória. Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Preliminar de carência da ação por ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir. Inocorrência. Cessão dos direitos de aquisição, sem anuência da promitente (contrato de gaveta). Porém, incontroversa quitação do débito financiado. Devida outorga da escritura pública. Sentença de procedência mantida. Ônus de sucumbência carreado à ré. Pretensão resistida constatada. Recurso desprovido” (Apelação Cível 1024915-33.2023.8.26.0506; Relator Des. Claudio Godoy, j. 17/05/2024).

Há inúmeros precedentes desta Corte admitindo a outorga da propriedade ao cessionário após a quitação do financiamento. Confirmam-se, exemplificativamente:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Outorga de escritura definitiva de imóvel Procedência Interesse processual caracterizado, em observância ao trinômio necessidade-utilidade-adequação Preliminar afastada - Cessão de direitos Quitação do contrato pelo cessionário após a transferência - Anuência necessária para a validade da cessão - Hipótese, no entanto, em que é

incontroversa a quitação do contrato - Circunstância que impede a alienante de impugnar a validade de eventuais cessões realizadas - Adjudicação necessária Honorários advocatícios arbitrados com razoabilidade - Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação Cível 1003826-09.2021.8.26.0575, Relator Des. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 03/09/2024).

“Ação de obrigação de fazer Sentença de procedência Insurgência da ré Possível a transferência da titularidade do imóvel em favor da parte autora Embora a CDHU não tenha consentido com a transferência de direitos a terceiro, o financiamento se encontra quitado e assim os mutuários originais poderiam vender o imóvel para terceiros Requerida que deve providenciar a transferência de titularidade do bem, nos moldes da r. sentença apelada Sentença mantida Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso” (Apelação Cível 1031941-13.2021.8.26.0002, Relatora Desª Marcia Dalla Déa Barone, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2024).

“APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de procedência. Irresignação. Não acolhimento. Alegação de ilegitimidade ativa e carência de ação não acolhidas. Compromisso de compra e venda com mútuo imobiliário. Cessão do contrato sem anuência da CDHU. Irrelevância, em decorrência da quitação integral do preço. Regularização imobiliária do imóvel que autoriza a transmissão do domínio diretamente ao cessionário. Violação ao princípio da continuidade registral não caracterizado. Ademais, medida que não está em desconformidade com o Provimento nº 58/89 da

E. CGJ, deste Tribunal de Justiça. Precedentes. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível 1005590-86.2019.8.26.0191, Relator Des. Márcio Boscaro, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 02/07/2024).

Não custa acrescentar também que o princípio da continuidade registral não é absoluto e deve ser sopesado sob a ótica da segurança jurídica, da razoabilidade e da possibilidade de dispensar os interessados de se sujeitarem a desnecessários processos administrativos e judiciais (Apelação Cível nº 1000918-66.2023.8.26.0491, 1ª Câmara de Direito Privado, de minha relatoria, j. 06/10/2023).

No mesmo sentido: “*O princípio da continuidade registral não é absoluto - A segurança jurídica necessária às relações estabelecidas deve mitigar a continuidade registral*” (Apelação Cível nº 1027016-73.2017.8.26.0564, 3ª Câmara de Direito Público, Rel. Des. Marrey Uint, j. 19/11/2019).

Por derradeiro, o fato de o conjunto habitacional carecer de regularização registral por si só não torna impossível a adjudicação. Conclusão diversa recompensaria a CDHU pela própria inércia, sendo relevante observar que o imóvel em questão foi negociado pela ré há mais de 30 anos.

Destarte, preserva-se integralmente a r. sentença, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, distribuídos em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conformidade com o princípio da causalidade, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do 85, §§ 2º e 11 do CPC e do Tema 1076 do E. Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator