



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377756

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015067-52.2024.8.26.0032, da Comarca de Araçatuba, em que é apelante NATÁLIA CRISTINE GAIOTTO FERREIRA, é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

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 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 1015067-52.2024.8.26.0032

Comarca: Araçatuba (3ª Vara Cível)

Apelante: Natália Cristine Gaiotto Ferreira

Apelada: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU

Juíza sentenciante: Adriana Moscardi Maddi Fantini

Voto nº 36.977

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. CDHU. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO PROVIDO. 1. Petição inicial indeferida. Irresignação da autora. 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, (i) tem legitimidade ativa e interesse de agir e (ii) 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. Preliminares afastadas, sendo de rigor o exame do mérito da ação. 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. Precedentes desta Corte envolvendo a CDHU. 7. Sentença reformada. Ação procedente. Recurso provido.

A r. sentença de fls. 84/86, de relatório adotado, *indeferiu a petição inicial* de ação movida por **Natália Cristine Gaiotto Ferreira** em face de **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo – CDHU**, com fundamento no artigo 485, I e VI do CPC, condenando a autora ao

pagamento das custas e despesas processuais.

Recorre a autora, sustentando, em síntese, que é cessionária do compromisso de compra e venda referente ao imóvel litigioso e quitou integralmente o preço da unidade habitacional, de modo que faz jus à adjudicação do bem, a despeito de a CDHU não ter anuído à cessão imobiliária. Observa que a ação anterior que ajuizou foi julgada improcedente com base na falta de quitação integral do imóvel, circunstância agora alterada. Nega ofensa ao princípio da continuidade registral, sem caráter absoluto (fls. 89/101).

Contrarrazões a fls. 111/120.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser provido.

Em 30/09/1992 a CDHU firmou com Dercy de Carvalho instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao lote 30, quadra 14 do conjunto habitacional denominado “ARAÇATUBA - C1.2”, matriculado sob o nº 124.766 no C.R.I. de Araçatuba/SP (fls. 70 e 140/149).

De acordo com a inicial e os documentos que a instruem, a autora tornou-se adquirente do imóvel depois de sucessivas

cessões dos direitos e deveres do contrato firmado com a CDHU e após ter quitado integralmente o preço da unidade habitacional, reclama a adjudicação do bem.

Respeitado o entendimento adotado na sentença, é patente a legitimidade ativa da autora, bem como o interesse de agir, como a seguir se verá, impondo-se desde já a análise do mérito da ação, nos termos do artigo 1.013, § 3º, I do CPC.

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 (fl. 68), 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).

Vale destacar também que há uma série de 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 decidido por esta C. Câmara no v. acórdão reproduzido a fls. 59/66 não altera o desfecho da presente demanda, pois a relação travada pelas partes é de trato sucessivo e ainda não havia ocorrido a quitação do negócio *sub judice* ao tempo da prolação do julgado anterior.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, a ação é procedente, devendo a ré suportar as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da causa.

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

ALEXANDRE MARCONDES
Relator