



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000379215

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1065980-28.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados JANI JANETE KIRCH FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e ARENITO FERREIRA (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 sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 7.270

Apelação Cível nº 1065980-28.2024.8.26.0100

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

Apdos.: Jani Janete Kirch Ferreira e outro

Comarca: São Paulo

Juiz: Guilherme Madeira Dezem

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. Outorga de escritura pública. Sentença de procedência. Insurgência. Descabimento. Dever legal da ré de regularizar o conjunto habitacional em questão e outorgar a escritura do imóvel litigioso, a quem de direito. Possibilidade de construção de conjuntos habitacionais de interesse social sem prévia averbação do registro imobiliário (cf. Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo), que não exime a CDHU de regularizar aludido empreendimento, em prazo razoável, e viabilizar a outorga da escritura. Dano moral *in re ipsa*. Verba indenizatória arbitrada em patamar adequado, em estrita observância aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Cuida-se de apelação interposta contra sentença (fls. 146/149), que julgou procedente os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, ACOLHO o pedido, com resolução do mérito (art. 487, I, CPC), para: 1) ADJUDICAR aos demandantes o imóvel descrito na inicial; 2) CONDENAR o réu ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, com juros legais de mora a partir da citação a base de 1% ao mês e correção monetária a partir desta data pela Tabela Prática do E. TJSP.(...) Pelo princípio da causalidade, custas, despesas processuais e honorários de advogado serão suportados pelo réu, estes arbitrados em 10% sobre o valor da causa (artigo 85, § 2.º, CPC), para cada ré”.

Inconformada, aduz a apelante, em síntese, que a regularização imobiliária, no caso, depende da atuação de vários órgãos municipais e estaduais, não tendo concorrido para a demora na individualização e emissão da

matrícula do bem, a fim de viabilizar a outorga da respectiva escritura pública. Não obstante, assevera que a matrícula já foi registrada em nome dos mutuários, redundando na perda superveniente do interesse de agir, nesse tópico. Repele, no mais, a ocorrência de danos morais, ante a situação fática em que se funda a presente ação, sobretudo em se tratando de regularização imobiliária complexa, cuja consecução não dependia exclusivamente de si. Pretende, por fim, o afastamento da verba sucumbencial, uma vez que não deu causa ao ajuizamento da demanda. Requer, pois, a reforma da sentença.

O recurso foi regularmente processado, sem contrarrazões.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer e de indenização de danos morais e perdas e danos, proposta por Jani Janete Kirch Ferreira e Arenito Ferreira contra Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano – CDHU, aduzindo, em síntese, que procederam à quitação do imóvel descrito na preambular e que, inobstante, não houve outorga de escritura definitiva pela mutuante. Pugnou pela outorga da escritura do imóvel e, em caso de descumprimento, seja convertida em indenização por perdas e danos em R\$ 100.000,00, além de reparação civil por danos morais em R\$ 50.000,00.

O douto sentenciante, às fls. 146/149, julgou procedente o pedido principal, nos termos supra, contra o que se volta a apelante.

Sem razão, todavia.

De fato, colhe incontroverso dos autos que a autora é adquirente do imóvel litigioso e quitou integralmente o preço contratado com a ré, aqui apelante, a revelar patente, pois, seu interesse de agir, inobstante o estado de irregularidade do conjunto habitacional.

E pese embora os fundamentos trazidos ao amparo da pretensão recursal, tal não dispensa a apelante de regularizar o conjunto habitacional e, tanto possível, outorgar a escritura do imóvel a quem de direito, providências inerentes à atividade-fim desenvolvida pela CDHU.

A propósito, dispõe expressamente o artigo

1.418, do Código Civil que:

“O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Demais disso, o fato de a ré estar autorizada a construir conjuntos habitacionais sem prévia averbação do registro imobiliário, conforme Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo, não justifica a inércia (por décadas) da CDHU, para regularizar o conjunto habitacional em questão e, assim, viabilizar a expedição dos respectivos títulos dominiais.

Não se mostra possível, assim, que a situação jurídica dos mutuários permaneça indefinida, ao talante da CDHU, especialmente em se tratando de imóvel cujo preço restou há muito quitado (17/7/13), anotando-se sua exclusiva responsabilidade pela regularização da área em cujo empreendimento está instalado.

Vale lembrar, ainda, que é vedado ao fornecedor de produtos ou serviços *“deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação”*, nos termos do artigo 39, inciso XII, do CDC, perfeitamente aplicável ao caso concreto.

Sobre o tema, são diversos os precedentes desta Corte, em casos congêneres, perfilhando a obrigatoriedade de outorga da escritura pública, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL. CABIMENTO. HIPÓTESE EM QUE RESTOU DEMONSTRADA A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO. DEMANDANTES QUE POSSUEM DIREITO À REGULARIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DO BEM. APLICAÇÃO DO ARTIGO 1.418, DO CÓDIGO CIVIL. RESISTÊNCIA DA PARTE RÉ DEMONSTRADA NA INSTRUÇÃO PROCESSUAL E AFERÍVEL PELA LITIGÂNCIA NO FEITO. MULTA COMINATÓRIA QUE CONSTITUI MEIO DE EXECUÇÃO INDIRETO POSTO À DISPOSIÇÃO DO MAGISTRADO PARA COMPELIR PARTE AO CUMPRIMENTO DE SUA OBRIGAÇÃO. MAJORAÇÃO. DESCABIMENTO. QUANTIA ARBITRADA NÃO DESBORDA DOS VALORES USUALMENTE ADOTADOS PELA JURISPRUDÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. DESCABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS NO PATAMAR

MÍNIMO AUTORIZADO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (ARTIGO 85, § 2º). FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA QUE NÃO DESBORDOU DOS LIMITES LEGAIS OU DEIXOU DE OBSERVAR OS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE. PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. REDUÇÃO. DESCABIMENTO. NÃO ESTÁ ALÉM DO ESTRITAMENTE NECESSÁRIO E RAZOÁVEL PARA COMPELIR A RÉ AO CUMPRIMENTO DA ORDEM JUDICIAL SENTENÇA MANTIDA. RECURSOS IMPRÓVIDOS” (Apelação Cível nº 1017002-76.2022.8.26.0007, Rel. Des. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 110/10/23).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de parcial procedência. Pedido de outorga de escritura e regularização da matrícula do imóvel - Quitação do imóvel que restou demonstrada. Dever da requerida de providenciar a transferência da escritura à autora. Provimento nº 58/89 da E. Corregedoria de Justiça do Estado de São Paulo que não exime a ré de providenciar a regularização da construção do conjunto habitacional. Inviável a concessão à ré da possibilidade de postergar, por prazo indeterminado, a regularização registrária do empreendimento imobiliário. Evidente prejuízo ao autor, 8 anos da quitação do bem e quase 35 anos da celebração do contrato original. Prazo e multa Possibilidade de fixação de prazo para cumprimento da obrigação, bem como multa diária, para o caso de descumprimento. Majoração dos honorários sucumbências fixados por equidade na sentença Cabimento - Honorários advocatícios que devem ser arbitrados em consonância com o art. 85, § 2º, do CPC. Intelecção do Tema Repetitivo 1076 do E. STJ. Fixação em 15% sobre o valor atualizado da causa. RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1010972-25.2022.8.26.0007, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vítor Frederico Kümpel, j. 27/2/23).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Autora que é cessionária dos direitos sobre uma unidade residencial, adquirida de terceiros, com anuência da CDHU, ora ré - Pedido de outorga da escritura visando à transferência da titularidade do imóvel - Defesa baseada na irregularidade do empreendimento, notadamente o registro no cartório competente e a individualização das matrículas - Alegação de que tal regularização depende unicamente dos órgãos públicos - A despeito de todas as pendências existentes sobre o empreendimento, não há óbice legal para assegurar à autora o direito à outorga da escritura pública, relegando para momento posterior o respectivo registro - Quitação das obrigações por parte da mutuária, que lhe dá o direito à adjudicação pretendida - Sentença de procedência mantida - Verbas sucumbenciais a cargo da CDHU, porquanto houve recusa administrativa na outorga da escritura em favor da autora, motivando o ajuizamento da ação - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO” (Apelação Cível nº 1008052-26.2018.8.26.0005, Relª. Desª. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 04/9/19).

“Apelação. Registro de imóveis. Ação de obrigação de fazer. Parcelamento irregular do solo. Óbice na outorga de escritura pública. Sentença de procedência. Insurgência da requerida. Não acolhimento.

Pagamento integral das prestações do financiamento pelo autor. Obrigatoriedade de regularizar o loteamento irregular e, em seguida, outorgar a escritura à autora. Manutenção. Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1005095-13.2022.8.26.0005, Rel. Des. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 14/2/23).

No que atine à indenização por danos morais, melhor sorte não assiste à apelante.

Isso porque o infausto, tal como aqui verificado, certamente trouxe sofrimento e abalo emocional aos apelados, não se tratando de mero desconforto ou infortúnio não indenizável. A aquisição de um imóvel é fato de relevo na vida das pessoas, demanda grandes investimentos e representa, na maioria das vezes, o alcance do sonho da casa própria.

Destarte, o longo período de indefinição acerca da regularização dominial sobre o imóvel, *in casu*, consubstancia ato ilícito a merecer correspondente reparação civil, independentemente da comprovação de dolo ou culpa da apelante, eis que sua responsabilidade é objetiva, sendo prescindível, também, a comprovação dos danos suportados pelo autor, vez que decorrem do próprio fato e da experiência comum.

No escólio de Carlos Alberto Bittar:

*“O dano existe no próprio fato violador, impondo a necessidade de resposta, que na reparação se efetiva. Surge ex facto, ao atingir a esfera do lesado, provocando-lhe as reações negativas já apontadas. Nesse sentido é que se fala em *damnum in re ipsa*. Ora, trata-se de presunção absoluta, ou *iuris et de iure*, como a qualifica a doutrina. Dispensa, portanto, prova em concreto. Com efeito, corolário da orientação traçada é o entendimento de que não há que se cogitar de prova do dano moral. Não cabe ao lesado, pois, fazer demonstração que sofreu, realmente, o dano moral alegado” (Reparação Civil por Danos Morais, Ed. RT, 1993, p. 202-205).*

Em relação ao *quantum* indenizatório, impende observar a gravidade objetiva do fato e de seu efeito lesivo, bem como as condições sociais e econômicas das partes envolvidas, em tal medida que, por um lado, não signifique enriquecimento sem causa do ofendido e, por outro, produza no ofensor impacto bastante para dissuadi-lo da recalcitrância do ilícito, observado o caráter

pedagógico-punitivo do instituto.

À luz desta perspectiva, consideradas as peculiaridades que permeiam o caso concreto, tenho por adequada a verba indenizatória originária (R\$ 10.000,00), a fim de reparar, condignamente, o transtorno infligido aos apelados, sem, por outro lado, olvidar da capacidade financeira da apelante, assim também observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Em arremate, cumpre consignar que o direcionamento da verba sucumbencial observa o princípio da causalidade; assim, uma vez reconhecido o cabimento da ação e, implicitamente, a necessidade de sua propositura para a satisfação do direito do autor, imperativa a condenação da ré nas verbas sucumbenciais.

Sobre o tema, esclarece Humberto Theodoro Júnior, que:

“(...) adotou o Código, assim, o princípio da sucumbência, que consiste em atribuir à parte vencida na causa a responsabilidade por todos os gastos do processo. Assenta-se ele na ideia fundamental de que o processo não deve redundar em prejuízo da parte que tenha razão. Por isso mesmo, a responsabilidade financeira decorrente da sucumbência é objetiva e prescinde de qualquer culpa do litigante derrotado no pleito judiciário. Para sua incidência basta, portanto, o resultado negativo da solução da causa, em relação à parte” (Curso de Direito Processual Civil, Vol. I, Forense, 47ª edição, p. 103).

Correta, portanto, a r. sentença guerreada, a não merecer reparos, majorando-se a verba honorária sucumbencial para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §11, do CPC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator