



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000380212

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028699-70.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados CLAUDIO VALERIO MARCHI (JUSTIÇA GRATUITA), ROSALI GONÇALVES CORRAL MARCHI (JUSTIÇA GRATUITA) e VANESSA DE SOUZA MIGUEL DE OLIVEIRA.

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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32479

Apelação Cível nº 1028699-70.2021.8.26.0576

Comarca: São José do Rio Preto (6ª Vara Cível)

Juiz(a): Diego Goulart de Faria

Apelante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - Cdh

Apelados: Claudio Valerio Marchi, Rosali Gonçalves Corral Marchi e Vanessa de Souza Miguel de Oliveira

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA QUE CONDENOU A CDHU A OUTORGAR A ESCRITURA DO IMÓVEL EM FAVOR DA OUTRA CORRÉ, CESSIONÁRIA. MANUTENÇÃO. IMÓVEL QUITADO. AUSÊNCIA DE ÓBICE À TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE PARA A CESSIONÁRIA, QUE ANUIU COM A PRETENSÃO. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL OU PREJUÍZO AO SISTEMA HABITACIONAL. PRECEDENTES. PRETENSÃO RESISTIDA QUE JUSTIFICA A CONDENAÇÃO DA APELANTE NOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PEDIDO ALTERNATIVO DE REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA FIXADOS EM R\$ 1.500,00 QUE NÃO PODE SER ACOLHIDO. MAJORAÇÃO PARA R\$ 2.000,00, À LUZ DO ART. 85, §11, DO NCPC. RAZOABILIDADE DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 147/153), cujo relatório adota-se, que julgou procedente a “ação de obrigação de fazer” movida por Claudio Valério Marchi e Rosali Gonçalves Corral Marchi em face de Vanessa de Souza Miguel de Oliveira e “CDHU – Companhia de Desenvolvimento Nacional e Urbano do Estado de São Paulo” para:

- condenar as corrés a realizarem a transferência do imóvel da Rua Antonio Miceli, nº 371, São José do Rio Preto/SP, para a titularidade da corré Vanessa, no prazo de 60 dias a contar do trânsito em julgado, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada a R\$ 15.000,00; e
- condenar a corré Vanessa a pagar aos autores o valor de R\$



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

3.436,22, relativo ao ressarcimento dos valores pagos pelos requerentes para quitação do saldo devedor do financiamento e débitos de IPTU.

Honorários de sucumbência arbitrados em R\$ 1.500,00, observados os benefícios da justiça gratuita em relação à corré Vanessa.

Apenas a CDHU apela.

Sustenta, em síntese, que não anuiu com a cessão de direitos feita pelos autores à corré Vanessa em 23/06/2015, não tendo figurado como interveniente anuente no contrato de gaveta (fls. 10/13); que tal exigência é necessária para evitar o desvirtuamento da finalidade social dos programas habitacionais; que o subsídio é concedido em caráter personalíssimo, conforme a renda dos mutuários; que deve ser observado o princípio da continuidade dos registros públicos (art. 195, da Lei nº 6.015/73); que, à luz do princípio da causalidade, não pode ser condenada no pagamento de honorários sucumbenciais; e que, alternativamente, deve ser reduzido o valor arbitrado a título de honorários, tendo em vista a baixa complexidade da demanda.

Contrarrazões às fls. 171/176, pela manutenção da sentença.

Prevenção gerada pela AP nº 1056656-85.2017.8.26.0000 (Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. em 30/08/2019).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) O MM. Juiz de origem julgou procedente a pretensão dos autores, sob os seguintes fundamentos:

“No caso, a cessão da posição contratual entre o mutuário originário e a correqueira Vanessa ocorreu sem observância das formalidades, especialmente no tocante à anuência da ré CDHU, o que configura, a princípio, violação às disposições legais, porquanto tal exigência afigura-se voltada à segurança contratual do credor, não validando alterações contratuais subjetivas que o desguarneçam quanto ao risco do pagamento do preço.

Entretanto, a realidade fática demonstrada nos autos indica que, a despeito da infringência à regra contratual e legal acerca da anuência da ré ao contrato de cessão de direitos, a alienação é fato consumado,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

conforme se observa da cessão indicada no contrato de fls. 10/13.

Ademais, a própria requerida assevera em contestação que o financiamento foi quitado (fls. 23/24 e 64), do que se conclui inexistir qualquer prejuízo com a transferência de titularidade do imóvel para a corré, cessionária dos direitos advindos do contrato pactuado entre os autores e a CDHU.

E, ainda, quanto à obrigação de fazer pretendida na inicial, a outorga da escritura definitiva pelo vendedor requer a prova do pagamento do preço convencionado/quitação, circunstância, como visto, incontroversa.

Além disto, na espécie não há que se falar em violação ao princípio da continuidade registral, posto que a ré figura na matrícula como a proprietária do bem, não havendo óbice que a transferência se dê diretamente à cessionária dos direitos decorrentes do contrato firmado entre o mutuário originário e a CDHU.

Assim, diante da quitação integral do financiamento, não se vislumbra qualquer prejuízo ao programa habitacional, uma vez que a ré recebeu o pagamento sem qualquer oposição.

Nesse sentido o posicionamento da jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Eis as ementas de alguns julgados:(...)

Destaca-se, que em situações de financiamento já quitado, a anuência da credora originária é dispensável, pois inexistente risco de prejuízo.

Com relação ao ressarcimento dos valores pagos pelos autores a título de saldo devedor do financiamento e débitos de IPTU, é devida a restituição das quantias pagas, considerando que a requerida Vanessa assumiu essas obrigações no contrato de compra e venda, mas ficou inadimplente. Além disto, a própria correquerida concordou com o pedido em sua contestação.

Portanto, de rigor a condenação da corré Vanessa ao pagamento da quantia de R\$3.436,22, conforme comprovado nos autos às fls. 14/22, devidamente acrescido de juros e correção monetária desde cada desembolso.”

II) Em que pese o inconformismo da corré CDHU, a insurgência não comporta provimento.

Isso porque, resta incontroversa no caso concreto a quitação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

contrato dos autores junto à ora apelante, assim como é inequívoca a cessão dos direitos à corré/apelada Vanessa, que anuiu com o pedido de transferência do imóvel para a sua titularidade, bem como em ressarcir os autores pelas despesas com a quitação do financiamento e débitos de IPTU.

Em face de tais circunstâncias, sobretudo da quitação do preço do imóvel perante a CDHU, inexiste óbice à outorga da escritura em favor da cessionária Vanessa, ainda que, no contrato de gaveta, não tenha havido a anuência da ora apelante, eis que o bem não está mais sob esfera de disponibilidade desta, e não pode mais ser recolocado no programa de financiamento habitacional.

Não enseja a reforma da sentença a alegação de que o benefício é concedido em caráter personalíssimo, e, portanto, não poderia ser compelida a outorgar a escritura diretamente para a cessionária, haja vista que, quitado o imóvel pelos mutuários, estes poderiam revender livremente o bem.

Além disso, vale lembrar que a anterior ação ajuizada pelos ora apelados, visando a transferência do imóvel em favor de Vanessa (autos do processo nº 1056656-85.2017.8.26.0576), só não foi julgada procedente porque, na época, o contrato junto à CDHU ainda não estava quitado:

“APELAÇÃO – Ação de Obrigação de Fazer - Pretensão de transferência do imóvel adquirido através de cessão de direitos, sem anuência da ré CDHU - Sentença de improcedência - Inconformismo dos autores, alegando que, restando comprovada a celebração da cessão dos direitos de aquisição do imóvel "sub judice" com a adquirente, deve ser acolhida a pretensão de transferência definitiva do bem, para que a responsabilidade pelas dívidas relativas às prestações do financiamento e IPTU recaiam apenas sobre a adquirente – Descabimento – Caso em que, ainda que seja possível reconhecer a validade do contrato de gaveta celebrado entre os autores e a ré VANESSA, cessionária dos direitos de aquisição do imóvel "sub judice", sem a interveniência da ré CDHU, é certo que tal reconhecimento depende da regularidade no pagamento das prestações do negócio – Hipótese em que restou incontroverso que as prestações do negócio estão em atraso, o que torna descabida a pretensão de transferência do imóvel - Recurso desprovido” (9ª Câmara de Direito



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. em 30/08/2019)

Nesse diapasão, restando incontroversa, agora, a devida quitação do contrato, não há impedimento para a transferência da propriedade como pretendido pelos autores, não havendo que se falar em ofensa ao princípio da continuidade registral, eis que não há registro do contrato com os mutuários apelados, e que a quitação se deu após a cessão dos direitos para a corré.

Em casos semelhantes, destacam-se os seguintes julgados desta 9ª Câmara de Direito Privado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de procedência. Insurgência recursal da ré. Não convencimento. Legitimidade ativa caracterizada. Falta de anuência da promitente-vendedora que, isoladamente, não justifica sua resistência à pretensão de outorga da escritura pública. Quitação incontroversa, anterior à própria transferência do imóvel em favor da autora. Inexistência de violação ao princípio da continuidade registral, ressalvada ainda a expressa anuência dos mutuários originários no caso. Súmula 239 do C. STJ. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação nº 1000014-26.2023.8.26.0142, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. em 25/02/2025)

“APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CDHU. Insurgência contra sentença de improcedência. Preliminares de cerceamento de defesa e ilegitimidade ativa, afastadas. Contratos que devem ter sua validade apoiada na anuência expressa da CDHU, sob pena de a transferência não adquirir eficácia contra terceiros. Caso em exame, no entanto, em que o contrato se encontra quitado, diante do falecimento dos mutuários. Inviabilidade da reversão de eventual desvirtuamento da finalidade do programa habitacional, inclusive por falta de oposição tempestiva da apelante à ocupação e aos pagamentos que conduziram à quitação da aquisição. Ausência de prejuízo à CDHU. Sentença reformada. Recurso provido” (Apelação nº 1000966-60.2021.8.26.0696, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. es. Luis Fernando Cirillo, j. em 28/01/2025)

“Apelação cível - Adjudicação compulsória - Compromisso de venda e compra - Cessão de direitos - CDHU - Sentença de procedência - Apelo da ré contra o reconhecimento do direito do autor em obter a escritura definitiva do imóvel Preliminar - ilegitimidade ativa - rejeitada - apelado celebrou contrato de promessa de compra e venda com a mutuária inicial do imóvel - anuência dos herdeiros - legitimidade do apelado - Preliminar - interesse de agir - recusa da apelante em outorgar a escritura - necessidade e utilidade da ação - Mérito - Imóvel adquirido originariamente da CDHU - Contrato quitado - Inexistência de prejuízo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

ao programa habitacional, embora não tenha havido anuência da mutuante - Quitação do contrato que permite a outorga definitiva da escritura - Honorários recursais fixados, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil - Sentença mantida - art. 252 do Regimento Interno do ETJSP - Recurso desprovido” (Apelação nº 1000554-22.2023.8.26.0030, 9ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Jane Franco Martins, j. em 06/11/2024)

Ademais, diante da pretensão resistida por parte da CDHU, que deu causa à litigiosidade instaurada, deve ser mantida a condenação dela nos ônus da sucumbência, assim como não pode ser acolhido o pedido alternativo de redução dos honorários arbitrados por equidade em R\$ 1.500,00, eis que tal valor é inferior ao salário mínimo atual, e que a sua redução implicaria num valor insuficiente para remunerar, no mínimo de maneira digna, os serviços prestados pelo patrono da parte vencedora.

III) Diante de tais fundamentos, portanto, correta a solução dada pela r. sentença, que deve ser mantida em sua integralidade.

E, nos termos do art. 85, §11, do NCPC, os honorários de sucumbência devidos pela apelante ficam majorados de R\$ 1.500,00 para R\$ 2.000,00.

Diante do exposto, **nega-se provimento à apelação da corrê.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura eletrônica)