



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381204

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1053506-17.2023.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado ROSELI APARECIDA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1053506-17.2023.8.26.0114
Apelante (s): CDHU CIA de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo
Apelado (s): Roseli Aparecida dos Santos
Comarca: Campinas – 4ª Vara
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Eduardo Bigolin

Voto nº 43378

EMENTA. Apelação. Compromisso de compra e venda. Adjudicação compulsoria (obrigação de fazer). Procedência do pedido. Inconformismo da ré. Descabimento. Preliminares que se confundem com o mérito. Cessão de direitos sem a anuência da promitente vendedora CDHU. Quitação do preço comprovada. Ausência de interesse da vendedora em opor-se à cessão ou conservar a propriedade da coisa. Dever de transferir ao comprador ou ao seu cessionário a propriedade do imóvel, já que recebeu o pagamento integral. Precedentes. Sentença mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 182/185, cujo relatório se adota, que assentou a procedência do pedido formulado na ação de adjudicação compulsória (obrigação de fazer) movida por apelada em face de apelante.

Com isto, a ré foi condenada a outorgar a escritura e caso não o faça a sentença servirá como título para o registro.

Dada a sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados R\$1.000,00.

O recurso é da ré, consoante fls. 190/199; resposta a fls. 209/224.

É o relatório.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória (obrigação de fazer) relativamente ao imóvel melhor descrito no processo.

Foi relatado na petição inicial que o imóvel em questão pertencia a terceiros e que, por instrumento particular de cessão de direitos, foi adquirido pela ora autora.

O preço está quitado (houve o falecimento do primitivo mutuário e o saldo devedor do contrato foi integralmente quitado) e a autora formulou pedido à ré para a transferência definitiva, no respectivo registro imobiliário; contudo, o pedido foi negado e a negativa indubitavelmente ocorre pelo fato de a autora não ser a mutuária original, ou seja, aquela que teria firmado o compromisso de compra e venda.

A falta de anuência da ré à cessão de direitos, neste caso, não impede a outorga da escritura definitiva à autora, na condição de cessionária dos direitos sobre unidade habitacional, cuja quitação do preço já foi reconhecida.

Diante da quitação do preço não se vislumbra quaisquer prejuízos à vendedora por conta da não anuência na cessão para fins de outorga da escritura. Ademais, o C. Superior Tribunal de Justiça sedimentou entendimento no sentido de que "*na ação de adjudicação compulsória é desnecessária a presença dos cedentes como litisconsortes, sendo corretamente ajuizada a ação contra o promitente vendedor*" (REsp 648.468/SP, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. em 14.12.2006).

controvérsia a esse respeito, cabe à vendedora cumprir com a sua parte na obrigação, consistente em transferir ao comprador ou ao seu cessionário a propriedade do imóvel.

Consoante Jurisprudência desta C. Câmara: “... O cessionário o havendo sucedido na relação contratual, por outro lado, passa a desfrutar da mesma condição deste, a dispor de direito próprio contra o promitente vendedor, de quem houveram sido adquiridos os direitos sobre o imóvel. Agora, no Código Civil em vigor, não havendo mais dúvida alguma a respeito: “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”. À vista do teor da Súmula 239 do STJ (“o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis”), entende Joel Dias Figueira Júnior (“Código Civil Comentado”, de Ricardo Fiúza, 6ª ed., pg. 1525) que esta se acharia ao menos em parte revogada, no pertinente à necessidade de registro: “entendemos tratar-se de perda parcial de eficácia da Súmula referida tendo-se em conta que ela ainda encontrará aplicabilidade nas hipóteses de adjudicação compulsória dirigida pelo promitente comprador contra o promitente vendedor, excluindo-se, portanto, terceiros cessionários” ... “Em outras palavras, entre as partes originariamente contratantes, para fins específicos de adjudicação compulsória, não é requisito material o registro prévio do contrato (público ou particular) no Registro Imobiliário. Ressalte-se, contudo, que o promitente comprador terá a aludida ação contra o promitente vendedor inadimplente; porém, não na qualidade de titular de direito real, em face da ausência do registro”. Partindo do pressuposto de que, consoante o STJ, a ação pode ser proposta diretamente contra o promitente vendedor, pelo último cessionário (com exclusão de todos os cedentes anteriores, já que passou a ocupar a posição do promitente comprador primitivo), de acordo com esse entendimento o registro igualmente não

se fará necessário. Atuará como atuaria o adquirente primitivo, no seu lugar” (Apelação nº 0115046-38.2008.8.26.0008, Rel. Luiz Ambra, j. 16/01/2013).

De um lado, a efetiva quitação do contrato originário, expressamente reconhecida nos autos, retira o interesse da vendedora em opor-se à cessão ou conservar a propriedade da coisa, restando-lhe o dever de transferir ao comprador ou ao seu cessionário a propriedade do imóvel. De outro lado, com a quitação do instrumento de cessão de direitos surge o direito do cessionário de receber a escritura definitiva do imóvel adquirido.

Por estas razões, o pedido tinha mesmo que ter sido julgado procedente, para regularizar a cessão de direitos havida por instrumento particular, ainda que sem sua anuência, pelas razões peculiares acima expostas.

Com isto, mantida a sentença, impõe-se majorar em R\$500,00, a verba honorária advocatícia sucumbencial devida ao patrono da autora, por seu trabalho adicional realizado em grau recursal, sendo evidente, ao revés do sustentado, que a ré deu causa ao ajuizamento da ação, diante da negativa extrajudicial para solução do problema, ao revés do sustentado no recurso.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator