



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000387712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001042-60.2024.8.26.0185, da Comarca de Estrela D Oeste, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado ROGERIO FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001042-60.2024.8.26.0185.

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

Apelado: **Rogério Ferreira dos Santos.**

Comarca: Estrela D Oeste - 1ª Vara.

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado.

Relator: **ADEMIR MODESTO DE SOUZA.**

Magistrada: **Carolina Gonzalez Azevedo Tassinari.**

V O T O Nº. 13701

OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA. IMÓVEL DA CDHU ALIENADO MEDIANTE CONTRATO DE GAVETA PELO MUTUÁRIO ORIGINÁRIO. QUITAÇÃO INCONTROVERSA. LEGITIMIDADE DAS PARTES QUE EXSURGE DA CADEIA NEGOCIAL DO IMÓVEL, DEVIDAMENTE COMPROVADA. FALTA DE ANUÊNCIA DO PROMITENTE-VENDEDOR QUE, ISOLADAMENTE, NÃO JUSTIFICA SUA RESISTÊNCIA À OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA. PRECEDENTES DESTA C. CORTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA.

1. Ainda que terceiro não tenha relação direta com o promitente-vendedor, o contrato celebrado por este, tendo por objeto o imóvel negociado, confere legitimidade processual às partes, pois, com o pagamento integral do preço, a outorga da escritura só pode ser realizada pela promitente-vendedora, daí a inexistência de carência de ação.

2. Sem qualquer importância a ausência de anuência da promitente-vendedora, não obstante cláusula contratual exigi-la, se terceiro comprova que é cessionário dos direitos do mutuário original, conforme os denominados "*contratos de gaveta*", bem como a quitação do financiamento do preço.

3. Recurso improvido.

1. Trata-se de apelação interposta por **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU** contra a r. sentença de fls. 141/150, cujo relatório se adota, que nos autos da ação de adjudicação compulsória que lhe promove **ROGÉRIO FERREIRA DOS SANTOS** julgou procedente a pretensão inicial, constando do seu capítulo dispositivo:

Ante o exposto, e considerando o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a pretensão deduzida na inicial, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de fim de DECLARAR que esta sentença, após o trânsito em julgado, serve como título substitutivo da vontade da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, nos termos do art. 501 do CPC, sendo hábil à transferência, em favor do autor Rogério Ferreira dos Santos, CPF 121.575.318-74, da sua propriedade sobre o imóvel descrito na inicial: Lote 09 da Quadra 42, do Conjunto Habitacional São João das Duas Pontes B, localizado na Rua Theodoro Aranha, 255, Centro, no Município de São João das Duas Pontes SP. Fica expressamente ressalvados eventuais direitos de terceiros mormente em eventual existência de dívida em desfavor do cessionário falecido Carmelita Francisca de Jesus e seus herdeiros. Diante da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais, estes arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2.º, do Código de Processo Civil. Ressalto que a presente sentença apreciou e julgou todos os pedidos postulados na inicial, na contestação e na réplica, portanto resta a advertência às partes de que a oposição de embargos de declaração para reexame de matéria fática, ainda que sob outra rubrica, poderá ser reconhecido como ato processual protelatório e acarretará na aplicação de multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC. Oportunamente, proceda-se a baixa na distribuição e arquivem-se os autos. Sentença registrada eletronicamente. Publique-se.

Alega a recorrente que há carência de ação, ilegitimidade ativa de parte e falta de interesse de agir, visto que o autor não tem qualquer relação jurídica material consigo. No mérito, sustenta que o recorrido tenta lhe impor cessão de posição contratual que não contou com sua anuência, destacando que no contrato original celebrado com os primitivos adquirentes há cláusula expressa vedando a transferência do imóvel a terceiros sem sua concordância. Aduz que a pretensão do recorrido viola o contrato e a continuidade registrária e, sustentando não ter dado causa à demanda, pugna pela exclusão da verba da sucumbência que lhe foi imposta. Subsidiariamente, pugna pela sua redução (fls. 153/165).

Apelação tempestiva, preparada (fls. 167/187) e com contrarrazões (fls. 171/189).

É o relatório.

2. O autor alega que adquiriu, por meio de cessão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel urbano, a posse e os direitos correspondentes à parte ideal de uma casa residencial, situada a Rua Theodoro Aranha, 255, Quadra 42, lote 9, em São João das Duas Ponte -SP, registrada na CDHU sob o nº 897.078-2, matrícula nº 8.646 do Cartório de Registro de Estrela D'Oeste.

Restou devidamente comprovado nos autos que o imóvel indicado no contrato apresentado pelo autor foi originalmente adquirido por meio de Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel Urbano, tendo como alienante a CDHU e como adquirente Carmelita Francisca de Jesus, tendo sido a posse e os direitos decorrentes da propriedade posteriormente transmitidos ao autor por meio de Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda firmado com os herdeiros da referida adquirente, encontrando-se o preço da aquisição inteiramente quitado (fls. 16/40), o que viabiliza a outorga da escritura definitiva.

Sendo incontroversa a quitação do financiamento (fls. 20/21), a falta de anuência da ré, isoladamente, não justifica sua resistência em transferir a propriedade ao autor, pois a pretensão deste não lhe causa qualquer prejuízo, além de não contrariar as atividades de cunho social que desenvolve.

Realmente, ainda que o autor não tenha relação direta com a ré, fato é que ela celebrou contrato com a mutuária original, tendo por objeto o imóvel por ela adquirido, daí a legitimidade das partes para compor os polos processuais ativo e passivo, pois, com o pagamento

integral do preço, nada impede a apelante de outorgar a escritura pública reclamada pelo apelado, inexistindo, por consequência, carência de ação.

De se ressaltar que o Colendo Superior Tribunal de Justiça entende não haver litisconsórcio necessário entre o promitente vendedor e os cedentes da cadeia negocial, nos casos de pretensão adjudicação de cessionário de compromisso de compra e venda, mesmo quando registradas as cessões. Confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL. ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA.
PROMITENTE-VENDEDOR. HONORÁRIOS
ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO
FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7
DESTA CORTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA.
IMPROVIMENTO. I - Na ação de adjudicação compulsória
não é necessária a participação dos cedentes como
litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima
para figurar no polo passivo da demanda. II - A revisão dos
honorários advocatícios fixados com base em critérios de
equidade, nos termos do artigo 20, do Código de Processo
Civil e o acolhimento da pretensão recursal demandam,
necessariamente, o revolvimento do conjunto fático-
probatório da causa, incidindo o óbice da Súmula 7 desta
Corte. III - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo
capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se
mantém por seus próprios fundamentos. Agravo improvido.
(AgRg no Ag 1120674/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI,
TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe
13/05/2009).

Adjudicação compulsória. Litisconsórcio. Cedentes. 1. Na
ação de adjudicação compulsória é desnecessária a presença
dos cedentes como litisconsortes, sendo corretamente
ajuizada a ação contra o promitente vendedor. 2. Recurso
especial conhecido e provido. (REsp 648.468/SP, Rel.
Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO,
TERCEIRA TURMA, julgado em 14/12/2006, DJ
23/04/2007).

No mais, embora a cláusula contida no contrato celebrado entre a mutuária e a apelante preveja a necessidade da anuência desta para a cessão de direitos sobre o imóvel, a fim de evitar o desvio de finalidade do empreendimento, que é o de tornar acessível a casa própria para pessoas de

baixa renda, é certo que a apelante confirma que já houve a quitação do preço do imóvel e inexistente controvérsia sobre a cadeia negocial narrada na petição inicial, sendo presumido, ademais, o cumprimento do contrato de cessão celebrado.

De resto, colhe-se na jurisprudência desta Colenda Corte posicionamentos liberais sobre o tema, especialmente quando quitado o preço, o que se verifica no caso vertente, modo de se evitar maiores dificuldades na regularização do imóvel junto ao Cartório Predial.

Destarte, ainda que o denominado "*contrato de gaveta*" não tenha eficácia em relação à CDHU, o STJ, no julgamento do Recurso Especial 61.619, Quarta Turma, Rel Ministro Aldir Passarinho Júnior, ocorrido em 16.06.2005, assentou que, havendo pagamento integral do preço do contrato, não é possível desprezar-se a transferência, pois, com a quitação, não há prejuízo ao agente financeiro de habitações. Nesse mesmo sentido são os seguintes julgados deste Egrégio Tribunal:

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. OUTORGA DE ESCRITURA. CONTRATO DE GAVETA. CDHU. Sentença de procedência. Insurgência da parte ré. Preliminar de carência da ação, afastada. Não há impedimento para outorga da escritura porque o interesse da apelante foi atendido como o recebimento integral do preço. Ausência de prejuízo. Precedentes jurisprudenciais. RECURSO NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1006241-69.2020.8.26.0099; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2021; Data de Registro: 14/10/2021).

ILEGITIMIDADE DE PARTE. INOCORRÊNCIA. Ação de Obrigação de Fazer consistente em outorga de escritura definitiva. Apelante que, na condição de proprietária tabular do bem, guarda legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Preliminar rejeitada. Outorga de escritura. Obrigação de fazer. Imóvel. Hipótese em que houve quitação integral do preço ajustado. Resistência da parte ré demonstrada pela litigância

PROCESSUAL. VALOR DA MULTA DIÁRIA. REDUÇÃO. DESCABIMENTO. QUANTIA QUE NÃO SE MOSTRA EXCESSIVA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1000689-69.2019.8.26.0581; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Manuel - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 10/06/2021).

Apelação Cível. Adjudicação compulsória - Compromisso de Compra e Venda celebrado nos moldes do Sistema Nacional de Habitação. Cessão de direito denominada "contrato de gaveta". Concedida a outorga da escritura em favor do cessionário. Inconformismo da ré que não procede. Interesse de agir demonstrado. Contrato regularmente quitado, cessionário que também é carente de recursos, nada justificando o apego a formalidades para viabilizar a regularização da transferência do imóvel. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação Cível 1000048-91.2017.8.26.0374; Relator (a): José Carlos Ferreira Alves; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Morro Agudo - Var a Única; Data do Julgamento: 12/02/2022; Data de Registro: 12/02/2022).

OBRIGAÇÃO DE FAZER. Pedido de outorga de escritura definitiva requerida pelos cessionários do imóvel negociado pela CDHU. Sentença de procedência. Inconformismo da ré, que alega que a cessão de direitos não teve a sua anuência e que por exigências burocráticas não é possível cumprir a obrigação fixada. Cessão que foi efetuada após a expedição do termo de quitação do financiamento pela ré. Violação ao contrato não observada. Ré que negociou a unidade em 1994 e que até o presente momento, não promoveu a regularização do empreendimento. Outorga bem determinada. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível 1128291-65.2018.8.26.0100; Relator (a): Ana Maria Baldy; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2022; Data de Registro: 01/02/2022).

Imperiosa, portanto, a manutenção da r. sentença, visto que escorada em precedentes desta C. Corte reconhecendo a possibilidade de outorga da escritura pela CDHU quando o contrato primitivo estiver devidamente quitado.

Ao cabo, a causalidade ficou demonstrada e não há razões para carrear a sucumbência ao autor, daí porque, na esteira do artigo 85, §



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

11, do CPC, majoram-se os honorários para 11% sobre o valor da causa.

3. Ante o exposto, *nega-se provimento ao recurso.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator