



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000939-85.2024.8.26.0142, da Comarca de Colina, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, são apelados VAGNER ALEXANDRE GALDINI PEPE e NILVA APARECIDA DE SOUZA PEPE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1000939-85.2024.8.26.0142

COMARCA: COLINA - VARA ÚNICA

**APELANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

APELADO: NILVA APARECIDA DE SOUZA PEPE E OUTRO

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). FAULER FELIX DE AVILA

VOTO Nº: 7384

“DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. I. Caso em Exame: Ação de adjudicação compulsória, visando à adjudicação de imóvel quitado, localizado no município de Colina/SP. A sentença julgou procedente o pedido autoral. Recurso interposto pela parte requerida, arguindo, preliminarmente, a carência da ação e, no mérito, a ausência de anuência para o “contrato de gaveta” firmado com terceiros. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir a eventual carência da ação, bem como a possibilidade jurídica da adjudicação compulsória do imóvel, à luz da quitação do financiamento habitacional e da ausência de anuência formal da CDHU à cessão de direitos realizada entre particulares. III. Razões de Decidir: O interesse de agir resta configurado, diante da tentativa de solução administrativa prévia da questão, conforme se infere dos autos, sem que houvesse êxito na resolução. A quitação integral do imóvel afasta a necessidade de anuência da CDHU para a cessão de direitos, não se verificando qualquer prejuízo à companhia. Ademais, a adjudicação compulsória afigura-se juridicamente viável após a quitação do contrato, sendo prescindível a anuência formal do agente financiador à cessão promovida entre particulares. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é cabível após a quitação do imóvel, independentemente de anuência formal à cessão de direitos da CDHU. Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte requerida para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.”. (v. 7384)

Trata-se de **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** proposta por **NILVA APARECIDA DE SOUZA PEPE E**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

OUTRO em face de **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU)**. A r. sentença (fls. 258/261) segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Trata-se de "ação de adjudicação compulsória", proposta por Vagner Alexandre Galdini Pepe e outro contra a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU), visando a adjudicação compulsória do imóvel localizado na Rua 07, NR: 198, Quadra 01, Lote 19, Conjunto Habitacional Colina E1, Colina/SP – CEP: 14.770-000, Conta nº 894.911-7, conforme descrito na inicial.

Relata que, originalmente, o imóvel foi sorteado ao mutuário Milton José Marcelino e que, em 04/03/2008, o demandante firmou com o mutuário um compromisso de compra e venda em caráter irrevogável e irretratável. Com o preço pago e as prestações da unidade habitacional quitadas, o demandante busca compelir a requerida a proceder ao desmembramento e à regularização, de forma a individualizar a matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis e a outorgar-lhe a escritura definitiva (fls. 01-16).

Juntou documentos (fls. 17-53).

Recebida a petição inicial e determinada a citação da requerida (fls. 64-65).

Citada (fl. 73), a requerida apresentou contestação (fls. 74-86), na qual arguiu carência de interesse de agir e necessidade de litisconsórcio ativo necessário. No mérito, asseverou não ser parte na relação jurídica firmada entre o mutuário e a parte autora, não tendo anuído à aludida cessão de direitos. Defendeu que os acordos havidos entre mutuários e eventuais cessionários não podem vincular a CDHU, obrigando-a a transferir a propriedade do financiamento a terceiros e a aceitar o pagamento ou eventuais acordos com esses cessionários.

Pugnou pela improcedência dos pedidos autorais e juntou

documentos (fls. 87-235).

Sobreveio réplica (fls. 240-253).

É o relatório do essencial. FUNDAMENTO E DECIDO. (...)

(...) Ante o exposto, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a presente ação de obrigação de fazer ajuizada por V.A.G.P. contra a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, para determinar que a requerida: (i) adote as medidas necessárias à regularização/individualização da matrícula do imóvel descrito na exordial - localizado na Rua 07, NR: 198, Quadra 01, Lote 19, Conjunto Habitacional Colina E1, Colina/SP – CEP: 14.770-000, Conta nº 894.911-7 - junto ao Cartório de Registro de Imóveis; e (ii) outorgue a transferência do referido imóvel ao demandante. Após o trânsito em julgado, expeça-se a competente carta de adjudicação, necessária à transcrição na matrícula do imóvel, fornecendo à autora as cópias necessárias para efetivação do ato.

Em razão da sucumbência, condeno a requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo no patamar de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se os autos, observando-se as cautelas de praxe.

P. I. C.”. (grifo nosso)

Recurso de apelação interposto pela parte requerida às fls.

264/275.

Contrarrazões (fls. 281/297).

Nas razões recursais de fls. 264/275, a parte requerida,

ora apelante, suscita, preliminarmente, a carência da ação por ausência de interesse processual, argumentando que a via eleita pela parte autora seria inadequada à tutela pretendida, uma vez que o imóvel objeto da demanda já se encontra quitado e permanece registrado em nome dos mutuários originários, inexistindo relação jurídica entre a autora e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. Alega que a regularização do imóvel deveria ser promovida diretamente pelos mutuários originários junto ao Cartório de Registro de Imóveis, não havendo necessidade de provimento jurisdicional para a satisfação da pretensão deduzida, o que revela a inexistência do binômio necessidade e adequação da via processual. No mérito, a apelante impugna o pedido de transferência da titularidade do financiamento à parte autora, afirmando que não há nos autos contrato regularmente celebrado com a CDHU ou qualquer anuência expressa da companhia quanto à cessão de direitos alegada. Destaca que a autora firmou contrato de gaveta com terceiros em 2008, sem a interveniência da CDHU, e que tal transação fere os princípios que regem os programas de habitação de interesse social, voltados a pessoas de baixa renda e submetidos a critérios técnicos e legais de seleção e subsídio público. Assevera que os subsídios concedidos têm caráter personalíssimo e foram atribuídos com base na renda dos mutuários originários, sendo incabível a "cessão" dessa vantagem a terceiros não avaliados nos critérios do programa, o que, além de lesivo ao erário, configura desvirtuamento da política habitacional estadual. Invoca o artigo 1º, parágrafo único, da Lei nº 8.004/90, que exige anuência do agente financeiro para a transferência dos direitos sobre o imóvel financiado, e o artigo 195 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), que consagra o princípio da continuidade registral, reforçando a impossibilidade jurídica de regularização da titularidade em nome da autora sem anuência formal da CDHU. A apelante afirma, ainda, que a parte autora permaneceu inerte por anos quanto à regularização do contrato, beneficiando-se, durante esse período, dos subsídios públicos concedidos aos mutuários originários, o que afasta qualquer alegação de boa-fé. **Por fim, requer a reforma integral da sentença, com a improcedência do pedido de transferência de titularidade do imóvel para o nome da autora, e a inversão do ônus sucumbencial, argumentando que a CDHU não deu causa à presente demanda, atuando apenas em estrita observância dos requisitos legais. Pleiteia, ainda, a**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exclusão ou redução dos honorários advocatícios, por não haver proveito econômico relevante na demanda e pela baixa complexidade da matéria tratada, invocando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Recurso tempestivo e preparado (fl. 304).

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 11/03/2025, transferida para este Relator em 17/03/2025.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de adjudicação compulsória” proposta por VAGNER ALEXANDRE GALDINI PEPE E OUTRO em face de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CDHU).

A parte requerida, ora apelante, suscita, em preliminar, a carência da ação por ausência de interesse processual, argumentando que o imóvel encontra-se quitado e permanece registrado em nome dos mutuários originários, sendo desnecessária a intervenção judicial. No mérito, impugna o pedido de transferência de titularidade à autora, alegando inexistência de contrato regular com a CDHU e ausência de anuência para o contrato de gaveta firmado com terceiros, o que violaria os princípios da política habitacional. Invoca a Lei nº 8.004/90 e a Lei nº 6.015/73 para sustentar a impossibilidade jurídica do pedido. Requer a reforma integral da sentença, a improcedência da demanda e a exclusão ou redução dos honorários advocatícios.

Rejeita-se a preliminar de carência da ação, pois restou

comprovado que a parte autora buscou solução administrativa, conforme e-mail de fl. 52, sem obter êxito. Configura-se, assim, o interesse processual, nos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil.

No mérito, o recurso é improvido.

No tocante à inexistência de anuência formal à cessão:

Com efeito, é incontroversa a cadeia de contratos de aquisição do imóvel da matrícula nº 35.233 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barretos-SP, ao passo que foram apresentadas e comprovadas às fls. 28/46 (CDHU – MILTOS E JOSIANE) e fls. 47/51 (MILTON E JOSIANE – NILVA) acarretando até mesmo o reconhecimento de sua quitação (fl. 53). Nota-se, portanto, que o interesse da CDHU, ora apelante, foi atendido com o pagamento integral do preço, observando-se que, ainda que válida a disposição contratual que exige a anuência prévia da Companhia para a alienação do imóvel, tal obrigatoriedade não se sustenta após a quitação do financiamento, mesmo que realizado por terceira pessoa, como no caso em apreço.

Confira-se, neste sentido, a jurisprudência desta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE ATIVA E DE INTERESSE DE AGIR. FALTA DE ANUÊNCIA À CESSÃO DE DIREITOS DE AQUISIÇÃO. AUSÊNCIA DE REGULARIZAÇÃO REGISTRAL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO EM PARTE NÃO CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME: 1. Recurso interposto em ação de adjudicação compulsória, insurgindo-se a apelante contra sentença que adjudicou à parte autora o imóvel de matrícula nº 9.176 do Oficial de Registro de Imóveis de Pedregulho, determinando a expedição da carta de adjudicação após o trânsito em julgado. A resistência da parte requerida foi considerada justa, afastando

a condenação em honorários sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste em se aferirem: (i) preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir; (ii) inexistência de anuência formal à cessão; (iii) ausência de regularização registral do empreendimento e (iv) condenação em honorários sucumbenciais. A apelante (ré) alega ilegitimidade ativa da apelada (autor), por inexistência de vínculo contratual direto com a CDHU e ausência de anuência formal à cessão de direitos. Sustenta a falta de interesse de agir, pois não haveria litígio a justificar a ação judicial. Argumenta ainda a irregularidade registral, risco de prejuízo ao erário e violação à finalidade social do programa habitacional. **O apelado argumenta que ajuizou ação de adjudicação compulsória após quitar integralmente financiamento da CDHU, apresentando contrato de cessão de direitos. A sentença reconheceu seu direito à escritura definitiva, destacando a sub-rogação e a ausência de impugnação da CDHU.** As preliminares da apelante devem ser corretamente afastadas com base na jurisprudência consolidada. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. As preliminares de ilegitimidade ativa e interesse de agir foram afastadas, **considerando o pagamento do financiamento habitacional pelo autor e seu interesse na adjudicação compulsória.** 4. **A inexistência de anuência formal à cessão não impede a adjudicação, uma vez que o imóvel foi quitado, não havendo prejuízo à CDHU.** 5. A regularização registral do imóvel foi comprovada, sendo inválidas as alegações de ausência de regularização. 6. A sentença não fixou sucumbência em desfavor da apelante, considerando justa a resistência. O pedido de revisão da condenação acerca de honorários sucumbenciais não merece conhecimento, pois o mesmo já havia sido objeto de resolução na sentença, e considerando-se ainda que a apelante não foi condenada na sentença às verbas sucumbenciais, evidencia-se a ocorrência de fato impeditivo de reexame neste recurso, à luz do artigo 505 do CPC IV. DISPOSITIVO E TESE: 7. Recurso em parte não conhecido, e na parte conhecida, nega-se provimento ao apelo, mantendo-se integralmente a sentença de primeiro grau. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é cabível após a quitação do imóvel, independentemente de anuência formal à respectiva cessão de direitos. 2. A regularização registral pode ser realizada em cumprimento de sentença. 3. Fixação de honorários em 10% sobre o valor da causa em virtude da sucumbência da apelante. 4. O pedido de revisão da condenação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em honorários sucumbenciais não merece conhecimento, pois o mesmo já havia sido objeto de resolução na sentença, e considerando-se ainda que a apelante não foi condenada na sentença às verbas sucumbenciais, evidencia-se a ocorrência de fato impeditivo de reexame neste recurso, à luz do artigo 505 do CPC. Legislação Citada: Não há legislação específica citada no texto fornecido. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível nº 1013168-23.2022.8.26.0506, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2024. TJSP, Apelação Cível nº 1008931-79.2017.8.26.0001, Rel. Des. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 25/04/2024. **(TJSP; Apelação Cível 1001325-49.2023.8.26.0434; Relator (a): Mario Chiuvite Junior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pedregulho - Vara Única; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025).** (grifo nosso)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Insurgência da ré COHAB em face da sentença de procedência. Ilegitimidade ativa. Afastamento. Autor que, mesmo não tendo celebrado contrato com a COHAB, tem interesse e legitimidade para demandar a transferência do imóvel, após a quitação junto à companhia de habitação. Condenação à outorga da escritura. Manutenção. Autor que adquiriu o imóvel de outros compradores, até chegar à mutuária que contratou com a COHAB. Quitação ocorrida em dezembro/2000. Fato incontroverso. Existência de prévia anuência que é relevante antes da quitação do imóvel. Com a quitação, não há mais a possibilidade de retomada do imóvel pela COHAB, inexistindo prejuízos à apelante. Transferência ao adquirente que era devida. Precedentes. Impugnação à gratuidade processual do apelado. Não acolhimento. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. **(TJSP; Apelação Cível 1013168-23.2022.8.26.0506; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/05/2024; Data de Registro: 28/05/2024).** (grifo nosso)

Adjudicação compulsória. Cessão de direitos realizada

por meio de contrato particular de compra e venda, sem a anuência da CDHU. Irrelevância. Imóvel já quitado. Ausência de prejuízo ao programa habitacional desenvolvido pela CDHU. Com a quitação do imóvel, o bem saiu da esfera de subsídios da CDHU. Sentença de procedência mantida. Verba honorária majorada. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1008931-79.2017.8.26.0001; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2024; Data de Registro: 25/04/2024). (grifo nosso)

Os honorários advocatícios foram fixados de forma adequada na r. sentença, conforme os critérios do § 2º do art. 85 do CPC, considerando a natureza da causa, o trabalho desenvolvido e o grau de complexidade da demanda. Não há razões para sua modificação.

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2º Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

Assim, impõe-se a manutenção da r. sentença recorrida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela parte requerida para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR
Relator