



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393522

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001646-53.2024.8.26.0142, da Comarca de Colina, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelada DAIANA APARECIDA GERALDO MARONESI (JUSTIÇA GRATUITA).

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), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 62.106

Apelação Cível nº: 1001646-53.2024

Comarca: Colina - 1ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 100164653/2024

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

Apda.: Daiana Aparecida Geraldo Maronesi

EMENTA

APELAÇÃO – BEM IMÓVEL – CESSÃO DE DIREITOS – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Procedência decretada – Inconformismo da companhia habitacional – Não acolhimento – Ausência de justificativa quanto à oposição da cessão ou mesmo em conservar a propriedade do bem, depois de quitado o preço do contrato originário (fato incontroverso) – Ausência de violação ao princípio da continuidade registral – Quitação do preço que torna impossível a retomada do bem, pela companhia habitacional, ainda que se considere infração contratual (cessão não autorizada/contrato de gaveta) – Circunstância que tornou correta a outorga da escritura à cessionária – Precedentes, inclusive desta Câmara – Sentença mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença proferida em autos de Ação de Adjudicação Compulsória, julgada procedente para o fim de condenar a ré à outorga da escritura definitiva do imóvel descrito na inicial, em favor da autora. Por força da sucumbência, impôs ainda ao polo passivo o pagamento das custas processuais e verba honorária fixada em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a vencida (fls. 141/151). Preliminarmente, argui carência da ação, na medida em que, uma vez quitado o financiamento, o imóvel não mais pertence à companhia habitacional. No tocante à matéria de fundo, sustenta a necessidade de reforma da r. sentença recorrida, sob o argumento da existência de vedação legal para proceder a outorga da escritura em favor daquela que sequer fazia parte

da relação negocial.

Prossegue a recorrente apontando para a inércia prolongada da apelada no tocante à regularização da relação negocial. Em vista disso, aguarda o provimento recursal, julgando-se a ação improcedente, inclusive para afastamento da condenação em verba honorária, eis que sequer era sabedora da existência da cessão.

Contrarrazões às fls. 157/162.

É o relatório.

De início, recebo o apelo interposto, no duplo efeito, passando ao seu julgamento, conforme disposto no art. 1.011, II, do CPC.

O recurso não comporta provimento.

A preliminar de carência da ação não se sustenta, eis que adequada a via eleita pela apelada, até mesmo diante da negativa da companhia habitacional em outorgar a escritura definitiva do imóvel descrito na petição inicial.

Superada tal arguição e, pesem os reclamos da recorrente, inexistente óbice para a outorga da escritura definitiva do imóvel postulada pela apelada e deferida pela r. sentença guerreada.

Com efeito, não há que se falar em nulidade ou qualquer irregularidade apta a obstar o pleito autoral, notadamente diante da incontroversa quitação do preço do contrato originário.

Em vista disso, comprovada a cessão (ainda que não anuída pela apelante), assim como a quitação, além da ausência de indícios de fraude, correta a procedência do pedido, o que também afasta a alegada ilegitimidade ativa atribuída à apelada.

A partir do momento em que o preço do contrato de

compromisso de compra e venda foi quitado, desaparece o direito do promitente vendedor de opor-se às cessões realizadas.

No direito brasileiro, o compromisso de compra e venda pode desempenhar nítida função de garantia, e não de contrato meramente preliminar e preparatório.

O promitente vendedor transfere ao promissário comprador todos os poderes inerentes ao domínio, ficando com a propriedade apenas para garantir o crédito relativo ao preço.

Pago o preço, esvai-se a função remanescente de garantia e perde o promitente qualquer interesse, seja em conservar a propriedade da coisa, seja em opor-se a cessões.

No ensinamento de JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR, com o promitente vendedor resta apenas um espectro, uma lembrança da propriedade e a inexorável obrigação (que pode perfeitamente ser substituída por uma sentença de adjudicação) de outorgar a escritura definitiva ("*in*" Compromisso de compra e venda, Editora Juarez de Oliveira).

Rigorosamente irrelevante se a apelada manteve ou não alguma relação contratual com a CDHU. Na verdade, adquiriu os direitos de promissária compradora originária por uma cessão legítima.

Até se poderia cogitar de oposição da ré à cessão, durante a execução do contrato, à vista do caráter eminentemente social e "*intuitu personae*" de vendas destinadas à população de baixa renda, com preço e financiamento subsidiado.

Não, porém, após o pagamento integral do preço, diante do desaparecimento do interesse e mesmo da possibilidade de resolver ou de retomar o imóvel por suposta infração contratual já

sepultada pelo adimplemento da prestação principal.

Assim sendo, não há impedimento à outorga da escritura a quem o compromissário comprador indicasse, mormente porque o interesse da ré foi atendido com o recebimento integral do preço.

Cabe salientar que, com a quitação do preço, o imóvel já saiu da esfera da mutuante e não pode mais ser recolocado no programa de subsídios da CDHU, sendo certo que, reconhecida a obrigação da mutuante de outorgar escritura ao mutuário, este poderia revender o bem de imediato, pelo preço que lhe conviesse.

Portanto, considerando que o contrato firmado pelos autores e a quitação integral do preço do imóvel são válidos, é viável a outorga da escritura definitiva do imóvel diretamente ao cessionário do bem, que se sub-rogou em todos os direitos e obrigações.

Nesse sentido:

“Adjudicação compulsória. Compromisso de venda e compra. Imóvel financiado pela CDHU. Cessão não consentida. Quitação, porém, do preço. Outorga devida. Procedência. Sentença mantida. Recurso desprovido.” (Apel. nº 0000795-09.2010.8.26.0696, TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. em 18.3.2014, Registro nº 2014.0000152441 destaque não original).”

“CDHU - Adjudicação compulsória - Contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre a CDHU e os originários mutuários - Cessão dos direitos sobre o imóvel a terceiro - “Contrato de gaveta” - Autora que, na qualidade de cessionária, adimpliu todas as parcelas do financiamento - Mutuário original e sucessores de sua falecida mulher que não se opuseram à

transferência do imóvel diretamente à autora - Quitação integral do contrato e ausência de oposição dos cedentes e sucessores que impõem a total procedência da ação - Sentença de procedência mantida Recurso desprovido. Nega-se provimento ao recurso.” (Apel. nº 9204277-10.2009.8.26.0000, TJSP, Rel. Des. Designada Christine Santini, j. Em 1º.8.2012, Registro nº 03840649 destaque não original).”

“Apelação - Adjudicação compulsória - Cessão de direitos e obrigações sobre imóvel - Regularidade dos contratos firmados pelas partes, ainda que sem a anuência do agente financiador - Apelante CDHU que não experimentou prejuízo, na medida em que recebeu a indenização securitária prevista no contrato original - Correta a r. sentença que determinou a adjudicação compulsória do imóvel em favor do apelado, tendo em vista a integral quitação do preço e da ausência de justificada oposição por parte dos cedentes - Cessionário, ora apelado, que se subrogou em todos os direitos e obrigações relativos ao imóvel, de modo que a quitação do contrato pela morte do cedente lhe aproveita - Inviabilidade do enriquecimento ilícito dos sucessores do cedente Sentença mantida - Recurso improvido.” (Apel. nº 027773-97.2009.8.26.0002, TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, j. em 31.5.2011, Registro nº 03568984 destaque não original).”

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Cessões de compromisso de compra e venda, sem anuência da promitente vendedora. Falta de interesse desta em opor-se à cessão ou conservar a propriedade da coisa, depois de quitado o preço do compromisso. Ausência de violação ao princípio da continuidade registral. Verba honorária que comporta pequena majoração, para ser fixada em R\$

1.500,00, montante este que atende adequadamente à simplicidade do procedimento e ao trabalho dos advogados. Inteligência do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil. Recurso do autor provido e recurso da ré não provido” (TJ/SP Apelação nº 1007842-15.2014.8.26.0037 1ª Câmara de Direito Privado Relator Des. Francisco Loureiro Data do julgamento: 30.1.2015 destaque não original).

E ainda, segundo entendimento do STJ:

*PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL PELO SFH. CESSÃO DE DIREITOS CELEBRADA SEM A INTERVENÇÃO DA ENTIDADE FINANCEIRA. "CONTRATO DE GAVETA". ADIMPLEMENTO INTEGRAL DO MÚTUO HABITACIONAL. SITUAÇÃO CONSOLIDADA PELO TRANSCURSO TEMPORAL. FCVS. COBERTURA. FINANCIAMENTO DE DOIS IMÓVEIS PELO MESMO MUTUÁRIO. LEIS NºS 8.004/90 E 8.100/90. IRRETROATIVIDADE. I - **Falta interesse jurídico à entidade financeira para resistir à formalização de transferência de direitos sobre mútuo habitacional realizado no âmbito do SFH, não havendo que se perquirir pela invalidade de tal contrato particular, considerando que todos os pagamentos foram efetuados pelos cessionários e recebidos pela financeira, tendo esta última permanecido inerte por anos e anos em que tal situação se perdurou. Precedente: REsp nº 355.771/RS, Rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, DJ de 15/12/2003. II - Esta Corte Superior, em casos análogos, tem-se posicionado pela possibilidade da manutenção da cobertura do FCVS, mesmo para aqueles mutuários que adquiriram mais de um imóvel numa mesma localidade, quando a celebração do contrato se deu anteriormente à vigência das Leis nº. 8.004/90 e nº***

8.100/90, em respeito ao Princípio da Irretroatividade das Leis. Precedentes: REsp nº 568.503/RS, Rel. Min. LUIZ FUX, DJ de 9/2/2004; e REsp nº 393.543/PR, Relator Ministro GARCIA VIEIRA, DJ de 8/4/2002. Posicionamento aplicável in casu, visto que expressamente afirmado pelo Tribunal de origem que os contratos firmados com a CEF antecederam à Lei nº 8.100, de 5 de dezembro de 1990. III - Recurso especial improvido (STJ - REsp: 710.577 SC 2004/0177361-0, Relator: Ministro FRANCISCO FALCÃO, Data de Julgamento: 7/4/2005, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 16.5.2005 p. 264 RT vol. 838 p. 206)

Diverso também não é o posicionamento desta Turma Julgadora (inclusive desta Relatoria), a saber:

“APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Cessão de compromisso de compra e venda sem anuência da promitente vendedora. Falta de interesse desta em se opor à cessão ou conservar a propriedade da coisa, depois de quitado o preço do compromisso. Ausência de violação ao princípio da continuidade registral. Com a quitação do imóvel, não há possibilidade de retomada deste por infração contratual, tornando-se de rigor a outorga da escritura à cessionária, pois, do contrário, apenas persistiria indefinida situação de insegurança jurídica. Reputa-se desarrazoada a exigência de abertura de inventário/arrolamento, vez que restaram cumpridas as cláusulas do contrato de cessão, não havendo, por isso, que se falar em inclusão do espólio dos mutuários para a formação de litisconsórcio necessário. Recorrente que deu causa à ação ao inviabilizar a regularização do imóvel administrativamente, devendo, portanto, que arcar com os ônus de sucumbência. Honorários advocatício arbitrados em consonância com

o art. 85, § 2º, do CPC, não havendo que se cogitar em fixação por apreciação equitativa. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001512-79.2017.8.26.0624; Relator (a): Clara Maria Araújo Xavier; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tatuí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2021; Data de Registro: 29/11/2021).”

“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. (TJSP; 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).”

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Cessão de direitos sobre imóvel adquirido através da CDHU – Contrato Quitado - Pedido julgado improcedente – Inconformismo dos autores - Cabimento - Falta de interesse da requerida em opor-se à cessão ou conservar a propriedade da coisa, depois de quitado o preço do compromisso – Ausência de violação ao princípio da continuidade registral – Com a quitação do imóvel não há possibilidade de retomada do mesmo por infração contratual (cessão) – Logo, de rigor, a outorga da escritura aos cessionários, caso contrário apenas persistiria indefinida situação de insegurança jurídica – Precedentes do STJ e desta E. Corte – Sentença reformada para julgar a ação procedente – Recurso provido. (TJSP;

Apelação Cível 1005771-49.2020.8.26.0451; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/8/2021; Data de Registro: 13/8/2021).”

“EMENTA – BEM IMÓVEL – CESSÃO DE DIREITOS – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Procedência decretada – Inconformismo da companhia habitacional – Não acolhimento – Ausência de justificativa quanto à oposição da cessão ou mesmo em conservar a propriedade do bem, depois de quitado o preço do contrato originário (fato incontroverso) – Ausência de violação ao princípio da continuidade registral - Quitação do preço que torna impossível a retomada do bem, pela companhia habitacional, ainda que se considere infração contratual (cessão não autorizada/contrato de gaveta) – Circunstância que tornou correta a outorga da escritura à cessionária – Precedentes, inclusive desta Câmara - Sentença confirmada – Honorários sucumbenciais mantidos, vez que já fixados no patamar máximo – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1000717-70.2023.8.26.0266; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itanhaém - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/6/2023; Data de Registro: 27/6/2023).”

Insta ainda consignar que, a se admitir a posição da requerida, haveria verdadeiro paradoxo: a escritura não seria outorgada à cessionária, nem o imóvel seria retomado pela promitente vendedora. Apenas persistiria indefinida situação de insegurança jurídica, que não aproveita a qualquer das partes.

Ademais, afigurar-se-ia completamente desarrazoado exigir que os cedentes anteriores registrassem em seu

nome a titularidade do domínio para que só depois a demandante pudesse fazê-lo. Reiterando que o preço foi solvido e o imóvel apresenta regularidade fiscal, de modo que a adjudicação compulsória pretendida pelos autores não traz prejuízos a quem quer que seja.

Não se olvide que o entendimento mais recente do Conselho Superior da Magistratura é no sentido de dispensar os consentimentos dos cedentes e promitentes compradores originais, podendo a escritura ser outorgada (ou substituída pela sentença de adjudicação compulsória) diretamente ao último cessionário.

Exatamente por conta disso, a sentença há de ser mantida, em seus inteiros termos, majorando-se os honorários advocatícios (art. 85, § 11, CPC) em 12% sobre o valor atualizado da causa. E, ainda, com relação à verba honorária, entendo que descabe o afastamento da condenação imposta à apelante, justamente diante da correta adoção do princípio da causalidade.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator