



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399111

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022816-59.2024.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que é apelante MARIA DA PENHA RODRIGUES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória de imóvel. A parte apelante alega ser possuidora do imóvel, por ser cessionária dos direitos sobre sua aquisição, bem como que o financiamento foi quitado, de modo que pleiteia a outorga da escritura do imóvel.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) a legitimidade da posse e a quitação do imóvel pela parte apelante e (ii) a necessidade de anuência da parte ré para a cessão dos direitos sobre o imóvel.

III. Razões de Decidir

A documentação apresentada pela parte autora demonstra a cessão dos direitos de aquisição sobre o imóvel e a quitação do saldo devedor do financiamento imobiliário.

A ausência de anuência da parte ré não invalida o negócio jurídico, uma vez que a quitação do financiamento foi comprovada, não havendo prejuízo para a parte ré.

IV. Dispositivo e Tese

Dá-se provimento ao recurso para julgar procedente a ação, reconhecendo a validade da transferência do imóvel à autora e determinando a adjudicação do bem em seu favor. Condena-se a parte recorrida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Tese de julgamento: 1. A quitação do financiamento imobiliário autoriza a adjudicação compulsória do imóvel, independentemente da anuência da parte ré em relação à cessão do compromisso de compra e venda. 2. A ausência de prejuízo à parte ré afasta a necessidade de sua anuência para a cessão dos direitos sobre o imóvel quitado.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, § 2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, 10.^a Câmara de Direito Privado, Apelação 1005297-84.2024.8.26.0048, rel. Des. Coelho Mendes, j. 10/04/2025.

TJSP, 10.^o Câmara de Direito Privado, Apelação 1007041-25.2019.8.26.0005, Rel. Des. Jair de Souza, j. 20.01.2025.

TJSP; Apelação Cível 1007375-45.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; j. 21/07/2022.

TJSP; Apelação Cível 1018787-25.2021.8.26.0002; Relator (a): J.B. Paula Lima; j. 12/07/2022.

TJSP; Apelação Cível 1011271-81.2020.8.26.0068; Relator (a): Elcio Trujillo; j. 26/08/2021.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 116/119, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE, a inicial proposta por MARIA DA PENHA RODRIGUES DA SILVA em face de COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, com extinção do processo nos termos do artigo 487, inciso I do Novo Código de Processo Civil.

Em decorrência da sucumbência condeno a parte autora ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da causa, observados o artigo 98, § 3º. do Novo Código de Processo Civil.

Ressalto que o valor das custas e despesas serão devidamente atualizadas, desde a data de ocorrência do fato gerador.

Após regularizados, arquivem-se com baixa definitiva.

P.I. CUMpra-SE.”

Inconformada, a autora apela e sustenta que é legítima possuidora do imóvel desde setembro de 2007, bem como que efetuou o pagamento das parcelas à apelada, sendo a última no dia 3 de maio de 2024, sendo é irrelevante a anuência da apelada após a verificação da quitação do contrato, de modo que não há óbices para a outorga da escritura do imóvel. Pede a reforma integral da sentença, bem como a majoração e inversão do ônus da sucumbência.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser acolhido.

DA COMPROVAÇÃO DOS PRESSUPOSTOS PARA A OUTORGA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA.

A parte autora juntou aos autos a documentação comprobatória da

aquisição dos direitos de aquisição do imóvel descrito na inicial, tal seja o instrumento de cessão de direitos sobre o imóvel.

Ao lado disso, é incontroverso que o imóvel é de propriedade da parte ré e que ocorreu a quitação do saldo devedor do financiamento imobiliário.

DA EXIGÊNCIA DE ANUÊNCIA DA RÉ À CESSÃO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL.

A ausência de anuência da parte ré em relação à cessão de direitos que recaem sobre o imóvel objeto do mútuo não torna inválido o negócio jurídico feito entre a parte autora e terceiros, porque o financiamento foi quitado, de tal modo que não há prejuízo para a parte ré ou para nenhuma outra pessoa.

Embora a parte ré tenha o direito de exigir o preenchimento de critérios para participação de mutuários em seus programas sociais, a superveniência da quitação do financiamento demonstra que o imóvel já não mais integra o seu programa de subsídios, nem poderá mais nele reingressar, o que autoriza concluir pela falta de prejuízo à empresa pública, a afastar a necessidade de sua anuência para a cessão dos direitos sobre o imóvel quitado para terceiro.

Nesse sentido, esta 10ª C. Câmara de Direito Privado tem decidido:

*“Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de procedência. Imóvel financiado junto à CDHU. Legitimidade ativa. Autor afirma ter firmado contrato de cessão de direitos e pretende a adjudicação do bem de titularidade da companhia requerida. Incontroversa a quitação integral do preço devido à apelante, assim como a aquisição pelo apelado do imóvel em questão dos mutuários originários. Irrelevante, nesse caso, a ausência de **anuência** da recorrente ao contrato firmado pelo demandante. Honorários advocatícios. Fixação dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (R\$ 106.074,49), que remunera adequadamente o trabalho desenvolvido pelo patrono do autor. Observância aos critérios elencados no artigo 85, §2º, e incisos do CPC e aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Redução inidônea. Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação.” (TJSP, 10.ª Câmara de Direito Privado, Apelação 1005297-84.2024.8.26.0048, rel. Des. Coelho Mendes, j. 10/04/2025)*

“APELAÇÃO. Adjudicação compulsória. Outorga da escritura definitiva de imóvel de programa habitacional encabeçado pela CDHU. Cabimento. PRECEDENTES DA

*CÂMARA. Fato de o contrato de gaveta, firmado entre a parte ora recorrida e a mutuária, não ter contado com a participação da **CDHU** como interveniente anuente, que não afasta a constatação de que a **QUITAÇÃO É CONFESSA**. Ofensa à continuidade registral. Inocorrência. Tentativa de burla à programa habitacional que também não se detecta. Carência da ação por falta de interesse. Não detecção. Interesse decorrente da inviabilização do registro direto pela parte que efetivamente quitou o preço do bem. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP, 10.º Câmara de Direito Privado, Apelação 1007041-25.2019.8.26.0005, Rel. Des. Jair de Souza, j. 20.01.2025).*

“Ação de obrigação de fazer. Adjudicação compulsória. Sentença de procedência. CDHU. Constatada a legitimidade passiva. Apelante é titular do direito de propriedade. Incontroversa a quitação integral do preço devido à apelante, assim como a aquisição pela apelada do imóvel, em questão, dos mutuários originários, os quais não contestaram a presente ação. Irrelevante, nesse caso, a ausência de anuência da apelante, ao contrato firmado pela apelada. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1007375-45.2018.8.26.0506; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/07/2022; Data de Registro: 21/07/2022)

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE GAVETA. QUITAÇÃO DO PREÇO. Ação ajuizada por cessionários de direitos de contrato originalmente firmado com a COHAB/SP. Demonstração pelos autores da cadeia de sucessões. Quitação incontroversa. Ausência de prejuízo da COHAB que recebeu o pagamento integral. Recusa injustificada. Jurisprudência do Tribunal. Procedência do pedido inicial. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1018787-25.2021.8.26.0002; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2022; Data de Registro: 13/07/2022)

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Aquisição do imóvel mediante regular compromisso de cessão de direitos Comprovação do integral pagamento do preço e consequente quitação Ausência de oposição pelos primitivos mutuários - Alegada ausência de anuência pela gestora do programa Irrelevância, quando já cumprida integralmente a obrigação

de quitação do preço em nome dos mutuários Ausência de prejuízo – Comprovados os requisitos essenciais da ação Procedência da ação - Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO NÃO PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1011271-81.2020.8.26.0068; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2021; Data de Registro: 26/08/2021)

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para julgar procedente a ação para reconhecer como válida a transferência do imóvel à autora e determinar a adjudicação do bem em seu favor.

Diante da *sucumbência e à vista da inversão do julgado*, condeno a parte recorrida ao pagamento das custas, das despesas processuais e *dos honorários advocatícios* à parte recorrente, que ora fixo em *10% do valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 2.º)*.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator