



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425364

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014271-36.2022.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes KAREN DE MELO DANTAS (JUSTIÇA GRATUITA) e KAUANNY DE MELO DANTAS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados RPS ENGENHARIA EIRELI e RESIDENCIAL FLORENCE PARK SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1014271-36.2022.8.26.0451
Apelantes: Karen de Melo Dantas e outra
Apelados: Rps Engenharia Eireli e outro
Comarca: Piracicaba
Voto nº 25245

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. INDENIZAÇÃO CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. DEMANDA PROPOSTA POR CESSIONÁRIAS DOS DIREITOS CONTRATUAIS. LEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO AFASTADA. 1. Ação de indenização cumulada com obrigação de fazer, em que as autoras buscam reparação por danos materiais devido a propaganda enganosa e vícios de construção em imóvel adquirido por seus pais e as elas transferido por força de partilha homologada em divórcio. 2. Por não ter havido o registro do formal de partilha, a sentença extinguiu o feito por ilegitimidade ativa. 3. Houve cessão dos direitos sobre o imóvel, sendo irrelevante a falta de anuência da vendedora, já que recebeu o preço mediante financiamento bancário. 4. Além disso, por se tratar de demanda fundada em direitos obrigacionais, impertinente a exigência do registro do título aquisitivo. 5. Extinção do processo afastada. 6. Recurso provido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 644/645, que nos presentes autos de ação de indenização cumulada com obrigação de fazer extinguiu o feito por ilegitimidade passiva, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Apelam as autoras, alegando que seus pais adquiriram o imóvel da ré e mediante acordo de partilha em divórcio, devidamente homologado, transferiram-lhes o bem, de modo que possuem interesse e legitimidade para buscar a reparação dos vícios de construção. Postulam, assim, a anulação da sentença, com retorno dos autos para continuidade da produção de provas e novo julgamento, ou deferimento dos pedidos iniciais (fls. 648/658).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita)

e contrarrazoado (fls. 662/666).

É o relatório.

Por meio da demanda buscam as apelantes a reparação dos danos materiais em razão de propaganda enganosa e vícios no imóvel vendido pela ré aos seus genitores. Dizem que o imóvel lhes foi transferido por força de acordo de partilha quando do divórcio dos pais.

Processado o feito, inclusive com a apresentação de laudo pericial, o juízo, encampando tese da ré, entendeu faltar às autoras legitimidade para pleitear a indenização, extinguindo o feito sem resolução do mérito. Isso porque a ausência da averbação do formal de partilha na matrícula do imóvel “inviabiliza a transferência do domínio, conforme o disposto na norma do art. 172 da Lei nº. 6.015/73”.

As autoras, por força de ato voluntário dos promissários compradores (fls. 51), sub-rogaram-se nos direitos sobre o imóvel construído pela ré. Houve verdadeira cessão de direitos contratuais.

Observe-se, outrossim, que é irrelevante no caso a falta de anuência da vendedora, na medida em que já recebeu o preço do compromisso de venda e compra originário, quitado pelo agente financeiro, titular da propriedade resolúvel do imóvel (fls. 623), para o qual agora devidas as parcelas do financiamento. Não haveria mais interesse por parte da construtora/vendedora em obstar a cessão.

Confira-se, a propósito, precedente do C. STJ:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. ANUÊNCIA DO CEDIDO. EFEITOS DA CESSÃO EM RELAÇÃO AO CEDENTE. RELEVÂNCIA QUANTO À POSSIBILIDADE DE INADIMPLENTO CONTRATUAL.

1. A cessão de posição contratual é figura admitida pelo ordenamento jurídico, mormente ante o disposto nos arts. 421 e 425 do CC, consubstanciada na transmissão de obrigações em que uma das partes de um contrato (cedente) vê-se substituída por terceiro (cessionário), o qual assume integralmente o conjunto de direitos e deveres, faculdades, poderes, ônus e sujeições originariamente

pertencentes àquele contratante original; sendo certa, portanto, a existência de dois negócios jurídicos distintos: (i) o contrato-base, em que se insere a posição a ser transferida; e (ii) o contrato-instrumento, o qual veicula a transferência propriamente dita.

2. A anuência do cedido é elemento necessário à validade do negócio jurídico, residindo sua finalidade na possibilidade de análise, pelo cedido, da capacidade econômico-financeira do cessionário, de molde a não correr o risco de eventual inadimplemento; nesse ponto, assemelhando-se à figura do assentimento na assunção de dívida.

3. Malgrado, portanto, a obrigatoriedade da anuência, esta assume capital relevância tão somente no que tange aos efeitos da cessão em relação ao cedente, haja vista que, vislumbrando o cedido a possibilidade de inadimplemento do contrato principal pelo cessionário, pode impor como condição a responsabilidade subsidiária do cedente, não lhe permitindo a completa exoneração, o que, de regra, deflui da transmissão da posição contratual.

4. No caso concreto, uma vez quitadas as obrigações relativas ao contrato-base, a manifestação positiva de vontade do cedido em relação à cessão contratual torna-se irrelevante, perdendo sua razão de ser, haja vista que a necessidade de anuência ostenta forte viés de garantia na hipótese de inadimplemento pelo cessionário. Dessa forma, carece ao cedido o direito de recusa da entrega da declaração de quitação e dos documentos hábeis à transferência da propriedade, ante a sua absoluta falta de interesse.

5. Recurso especial provido (REsp n. 1.036.530/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 15/8/2014.).

De toda sorte, a teor do art. 293 do CC, “Independentemente do conhecimento da cessão pelo devedor, pode o cessionário exercer os atos conservatórios do direito cedido”.

Além disso, não há controvérsia acerca de direito real, de modo que impertinente a ausência do registro do título aquisitivo. O direito em que se funda a pretensão inaugural é de natureza obrigacional, cuja transferência não exige forma prescrita em lei.

Note-se que de acordo com a Súmula 239 do STJ nem mesmo o direito à adjudicação compulsória se condiciona ao registro do contrato.

No âmbito do STJ, supremo intérprete da norma infraconstitucional, prevalece a chamada teoria da asserção ou da *prospettazione* (em contraposição à teoria da apresentação ou da exposição). Sob essa ótica, “o exame da legitimidade ad causam e do interesse processual deve ser realizado in statu assertionis, ou seja, à luz das afirmações do autor constantes na petição inicial, sem qualquer inferência sobre a veracidade das alegações ou a probabilidade de êxito da pretensão deduzida” (REsp n. 1.678.681/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 7/12/2017, DJe de 6/2/2018).

Não havia óbice, pois, ao prosseguimento do feito e julgamento do mérito, razão por que fica afastada a extinção do processo, devendo a ação prosseguir em seus regulares termos.

Para tanto, dou provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator