



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003142

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044961-94.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MARIA INES GIARETTO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e PEDRO GONÇALVES DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOSÉ TEIXEIRA GUIMARAES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente) E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

JAMES SIANO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 47890

APELAÇÃO Nº: 1044961-94.2019.8.26.0114

COMARCA: Campinas

MM. Juiz de 1º grau: Dr. Marcos Hideaki Sato

APELANTES: Maria Inês Giaretto de Oliveira e outro

APELADO: José Teixeira Guimaraes

SCT

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO IMPROVIDO.

I. Caso em Exame

Maria Inês Giaretto de Oliveira e outro propuseram ação de adjudicação compulsória contra José Teixeira Guimaraes, alegando ter adquirido e quitado o preço do imóvel por promessa de compra e venda, pleiteando a adjudicação compulsória do bem.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de adjudicação compulsória sem a regularização do inventário ou registros intermediários e (ii) a inversão do ônus sucumbencial.

III. Razões de Decidir

A transferência da propriedade do imóvel depende da regularização do registro da escritura na matrícula, conforme o princípio da continuidade registral.

O registro per saltum não é admitido, devendo-se aguardar a regularização pelos herdeiros, com a possibilidade de medidas jurídicas para tal.

IV. Dispositivo e Tese

Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória requer a regularização registral do imóvel. 2. A expectativa de registro está assegurada, mas depende de regularização administrativa.

Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de f. 284/286, que julgou improcedente a ação de adjudicação compulsória proposta por Maria Inês Giaretto de Oliveira e outro em face de José Teixeira Guimaraes.

Apelam os autores à f. 301/314 alegando: (i) ter adquirido via promessa de compra e venda, e quitado o preço, do imóvel cuja adjudicação se requer; (ii) detém o direito potestativo à adjudicação; (iii) a quitação do preço e a posse pacífica do imóvel consagram o direito do comprador à adjudicação compulsória, independentemente da regularização do inventário ou de registros intermediários; (iv) aplicabilidade da boa-fé contratual, proporcionalidade /

razoabilidade e segurança jurídica; (iv) inversão do ônus sucumbencial.

Recurso respondido (f. 321/326).

É o relatório.

O apelo improcede.

A ausência da regularização do bem não afasta o direito de ser declarada a transferência da propriedade do imóvel descrito à inicial, mas, impõe que se aguarde a regularização do registro da escritura na matrícula, com fundamento no princípio da continuidade registral.

Não se pode admitir o pretendido registro *per saltum*.

É certo que os interessados deverão aguardar a regularização, mas a expectativa do registro já está assegurada.

Óbice de natureza administrativa pode ser corrigido em momento posterior, mediante regularização do bem pelos herdeiros. E, não é demais lembrar, que uma vez reconhecido o seu direito, a apelante dispõe de meios, inclusive jurídicos, para impor aos réus, que procedam à regularização do imóvel.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso. Deixo de majorar a verba honorária porque os apelantes são beneficiários da gratuidade de justiça.

JAMES SIANO
Relator