



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279011

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015287-93.2022.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que são apelantes ROBERTO CSORGO HENRIQUES e RONALDO CSORGO HENRIQUES, é apelado WALDINEY THIAGO DA CUNHA.

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), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1015287-93.2022.8.26.0590

Comarca: São Vicente

Apelante: Roberto Csorgo Henriques e Ronaldo Csorgo Henriques

Apelado: Waldiney Thiago da Cunha

Juiz: Dr. Fernando Eduardo Diegues Diniz

Voto n. 32.774

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente ação de adjudicação compulsória inversa. Os autores, cotitulares do bem, alegam nulidade da sentença por falta de fundamentação e erro material, requerendo a anulação da sentença ou a procedência da ação para transferência da titularidade do imóvel ao réu.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a sentença deve ser anulada por falta de fundamentação e se é possível a adjudicação compulsória inversa para transferência de titularidade do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A alegação de nulidade da sentença por ausência de fundamentação não procede, pois as questões postas foram devidamente apreciadas.

4. A sentença merece reparo, mesmo ausentes todos os proprietários no compromisso, pois, mesmo quando figuram como promitentes vendedores pessoas que não constam como proprietários tabulares, inexiste óbice à adjudicação pretendida. Normas de Serviço da Corregedoria que, inclusive, não impedem a lavratura de escritura que, por exemplo, represente alienação a non domino. Caráter pessoal da obrigação que se quer ver cumprida, ligando as partes contratantes.

5. Considerando a quitação do preço, inexiste óbice à adjudicação pretendida, a que o próprio apelado acabou acedendo.

IV. Dispositivo

6. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 137/145) que julgou improcedente “*ação de adjudicação compulsória inversa*” (fls. 1), impondo à parte autora o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa.

Sustentam os autores, em sua irresignação (fls. 148/167), ser nula a sentença, por falta de fundamentação adequada e por ter contrariado as provas existentes nos autos. Anotam, ainda, não lhes ter sido dada oportunidade para conciliação com o réu, violando-se, pois, o disposto no art. 3º, §3, do CPC. Defendem, também, conter-se erro material na sentença, pois do preâmbulo da matrícula do imóvel em questão constam as inscrições cadastrais dos quatro prédios nele erigidos. Afirmam ser necessário o acolhimento do pedido inicial, a fim de obrigar o réu a receber a escritura definitiva do imóvel compromissado à venda, para se desobrigarem do pagamento de tributos que recaem sobre o bem em discussão. Argumentam, ainda, que a procedência da presente ação não depende da anuência ou da participação dos demais vendedores. Por fim, sustentam que eventual possibilidade de recusa do registro do título pelo Oficial do cartório competente não é impedimento para procedência da presente demanda, sob pena de a situação permanecer sem solução. Requerem, assim, a anulação da sentença ou a procedência da ação. Subsidiariamente, postulam que sejam eximidos das obrigações que recaem sobre os imóveis em questão.

Recurso regularmente processado e

respondido (fls. 173/178).

Remetidos os autos ao Setor de Conciliação do 2º Grau (fls. 184), a sessão conciliatória foi suspensa por vinte dias corridos a pedido das partes (fls. 187). Expirado o prazo, restou consignada como infrutífera a tentativa de conciliação (fls. 188).

Em seguida, as partes levaram a protocolo petição (fls. 190/192) em que o apelado concordou com a procedência da ação para a efetiva transferência da titularidade dos imóveis, requerendo as partes *“provimento jurisdicional com força de mandado, com determinação para que o Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP, promova a transferência da titularidade dos imóveis para o ora Apelado”* (fls. 192).

É o relatório.

De início, de se ressaltar não se tratar a petição de fls. 190/192 de acordo celebrado pelas partes, mas de pedido de ambas as partes para que, com o julgamento do recurso, seja o Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP compelido a promover a transferência de titularidade dos imóveis ao réu, ora apelado. Nada há, pois, a homologar.

Não cabe, ainda, a alegação dos autores de nulidade da sentença por ausência de fundamentação.

Na verdade, não se pode confundir o

inconformismo com as conclusões da sentença recorrida com falta de fundamentação. As questões trazidas à baila foram apreciadas, naquilo que foi pertinente ao deslinde, com análise e avaliação dos elementos carreados para os autos, bem como justificativa do convencimento externado – ainda, insista-se, disso discordem os autores-apelantes, mas o que não suscita o vício formal aduzido.

No mais, e no mérito, respeitada a convicção do MM. Juiz de Direito, merece reparo a sentença.

Narram os autores que, juntamente com os demais coproprietários, alienaram ao réu, em 30 de novembro de 1999, os imóveis localizados na Rua Mascarenhas de Moraes, ns. 44, 46, 48 e 50, objetos da matrícula n. 92.631 do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente - SP.

Argumentando os autores que, a despeito de quitado o preço, o réu deixou de providenciar a transferência de mencionados bens para si, acarretando o ajuizamento de diversas execuções fiscais contra eles, ajuizaram a presente demanda, pretendendo que a sentença substitua a escritura de compra e venda não providenciada pelo réu, que este seja condenado ao pagamento da multa prevista no item IX da Cláusula Terceira do contrato celebrado pelas partes e ao ressarcimento dos valores por eles recolhidos a título de ITBI, custas, despesas e taxas de emolumentos de cartório para registro da sentença no Cartório de Registro de Imóveis competente.

De se ressaltar que, julgada

improcedente a ação, interpuserem os autores o presente recurso para reforma da sentença, sem, entretanto, se insurgirem em relação à parte do *decisum* que rejeitou o pedido de condenação ao pagamento da multa contratual.

No mais, a despeito de o instrumento de compra e venda (fls. 21/24) fazer menção apenas aos prédios 46 e 48 da Rua Mascarenhas de Moraes, não há dúvida de que os prédios 44 e 50 foram abarcados na avença, considerado serem semelhantes as descrições constantes do instrumento contratual e da matrícula n. 92.631 do Cartório de Registro e Imóveis de São Vicente.

Com efeito, na cláusula primeira do compromisso de compra e venda consta o seguinte (fls. 21):

PRIMEIRA (OBJETO DE TRANSAÇÃO)

Os **PROMITENTES**, são senhores e legítimos possuidores dos imóveis situados na cidade de São Vicente, Estado de São Paulo, perímetro urbano, a saber: OS PRÉDIOS Nº 46 e 48 da RUA MASCARENHAS DE MORAES, destinados a fins comerciais e residenciais, com todos os seus acessórios, dependências, benfeitorias, no estado que se encontra atualmente, e seu respectivo terreno que é o lote nº 15 da quadra 32 da Vila Margarida, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Mascarenhas de Moraes, por 35,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, e 10,00 metros de largura nos fundos, dividindo de um lado com o lote nº 14 e de outro com o lote nº 16, com quem de direito, encerrando a área de 350,00 metros quadrados, livro 178, folhas 50 verso, registradas sob nº 20.421 no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP, que, possuindo os imóveis acima descritos completamente livres e desembaraçados de qualquer ônus ou impostos, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito se comprometem e se obrigam como de fato e na verdade se comprometido e se obrigado tem a aliená-los ao PROMISSÁRIO que por seu turno se obriga e se compromete a adquiri-lo, pela forma, maneira e condições seguintes:

E, na matrícula n. 92.631 do Cartório de Registro e Imóveis de São Vicente, o imóvel é assim descrito:

IMÓVEL: Os prédios n.ºs. 46, 44, 48 e 50 da rua Mascarenhas de Moraes, - destinados a fins comerciais e residenciais, com todos os seus acessórios, dependências, benfeitorias e seu respectivo terreno que é o lote 15 da quadra 32 da Vila Margarida, medindo 10,00m de frente para a rua Mascarenhas de Moraes, antiga rua 3, por 35,00m da frente aos fundos - de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 350,00m², dividindo de um lado com o lote 14, de outro com o lote 16 e pelos fundos com quem de direito,

Ademais, depreende-se da cópia da transcrição n. 20.421 do Cartório de Registro e Imóveis de São Vicente (fls. 123/126), anotada no instrumento de compromisso de compra e venda, que ela deu origem à matrícula acima mencionada. Como efeito, dela consta a descrição do imóvel como sendo o *“lote de terreno sob n.º 15 da quadra 12, da Vila Margarida, nesta cidade, com área de 350,00 ms², medindo 10,00ms de frente para a rua 3, atual rua Mascarenhas de Moraes, por 35,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividindo de um lado com o lote 14 de outro com o lote 16 e nos fundos com quem de direito”* (fls. 123). Ainda, nela foram averbadas as construções dos prédios ns. 44 (fls. 124), 50, 48 e 46 (fls. 125).

Infere-se, assim, que o imóvel adquirido pelo réu é aquele descrito na matrícula n. 92.631 do Cartório de Registro e Imóveis de São Vicente.

Quanto ao fato de figurarem como alguns dos promitentes vendedores pessoas que não constam como proprietários tabulares, como se verá adiante, inexistente óbice à

adjudicação pretendida.

Vê-se da matrícula do imóvel em questão (fls. 25/27) que constam como proprietários tabulares Maria Walter Henriques, Lidia Henriques Leirião, Manuel Santo Leirião, Antonio José Henriques, Tereza Amaral Henriques e os autores Roberto Csorgo Henriques e Ronaldo Csorgo Henriques.

No compromisso de compra e venda, todavia, figuram como promitentes vendedores Miguel Contrera, Miguel Contrera Júnior, Fátima Aparecida Contrera Beviláqua, Lidia Henriques Leirião, Manuel Santo Leirião, Antonio José Henriques, Tereza Amaral Henriques e os autores Roberto Csorgo Henriques e Ronaldo Csorgo Henriques.

Instados os autores a se manifestar sobre essa divergência, esclareceram que “*MIGUEL CONTRERA, MIGUEL CONTRERA JÚNIOR e FÁTIMA APARECIDA CONTRERA BEVILAQUA, figuram como vendedores no 'contrato particular de venda e compra de imóveis' (fls. 21/24), em razão de serem herdeiros de MARIA WALTER HENRIQUES, titular de metade ideal dos imóveis, conforme R.1-M na Matrícula 92.631*” (fls. 109), não tendo sido formalizada a transmissão em razão de inexistir notícia de abertura de inventário ou arrolamento dos bens deixados por Maria Walter Henriques e Maria Lourdes Contrera, cônjuge de Miguel Contreras.

Pois, ainda que inexistia demonstração de que Miguel Contrera, Miguel Contrera Júnior e Fátima Aparecida

Contrera Beviláqua sejam herdeiros de Maria Walter Henriques, note-se que as Normas de Serviço da Corregedoria não impedem a lavratura de escritura inclusive quando represente alienação *a non domino*, portanto, inábil ao imediato ingresso no registro. Apenas exige que haja ressalva. Assim é o disposto no item 63, do Capítulo XVI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça (<https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=155773>) : “[P]ara preservação do princípio da continuidade, é recomendável evitar os atos relativos a bens imóveis sempre que o título anterior não estiver transcrito ou registrado nas matrículas correspondentes, salvo se, ciente da situação e de seus efeitos jurídicos, o interessado assuma a responsabilidade pelo registro dos atos anteriores”.

Certa a existência de precedentes inadmitindo a demanda adjudicatória quando inviável o registro do título (v.g., TJSP, **Apelação 0002378-31.2007.8.26.0115**, Rel. Luiz Ambra, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 24/10/2012; **Apelação 0012793-48.2012.8.26.0002**, Rel. Flavio Abramovici, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 04/09/2012; **Apelação 0012661-52.2009.8.26.0048**, Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12/07/2012; **Apelação 0030242-66.2004.8.26.0562**, Rel. Milton Carvalho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 02/02/2012; **AI 0142166-75.2011.8.26.0000** , Rel. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 29/09/2011; **Apelação 9095298-66.2000.8.26.0000** **Apelação**, Rel. Flavio Abramovici, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 13/09/2011; **Apelação 187010/4/6**, Rel. Silvio Marques Neto, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 25/06/2003).

Porém, segundo se entende, outra deve ser a solução reservada a casos como o presente. Com efeito, útil ao comprador e ao vendedor a sentença mesmo cujo registro, como ocorreria com a escritura, se condicione ao atendimento das exigências registrárias.

O que se quer dizer é que os autores pretendem sentença substitutiva de um título negocial, consumativo de negócio jurídico de cunho obrigacional. Não se há de confundir o compromisso de compra e venda em si com o efeito translativo de propriedade que se dá em momento posterior, mediante o registro. Tenciona-se com a demanda alcançar sentença substitutiva deste título negocial – o que é direito das partes, quitado o preço –, ainda que posteriormente se haja de providenciar o seu registro, a fim de que a titularidade dominial se transfira, mas o que encerra questão outra, subsequente e de risco do adquirente, ciente da aquisição pendente de regularização tabular.

Não há, pois, vedação à lavratura da escritura que se pretende substituir. Nem se deslembre inclusive da possibilidade jurídica de se vender coisa futura (art. 483 do CC), o que reforça, ao que se crê, o deslinde. O título deste negócio não se há de vedar.

Por tudo isto, incontroversa a quitação do preço pelo réu, de se admitir a adjudicação.

De se ressaltar que o réu exerce a posse do imóvel em questão com justo título há mais de vinte e cinco anos, o que permitiria, até mesmo, a aquisição da propriedade por meio da usucapião.

Destarte, do mesmo modo que a escritura poderia e deveria ter sido outorgada, com a contingência da pendência de regularização para seu registro, como afirmado pelas partes a fls. 190, o mesmo se dá neste feito, por este julgamento substituído o título negocial, com a mesma vicissitude. Ressalve-se, com a mesma sujeição à qualificação registrária e verificação da observância do princípio da continuidade. Mas o título substitutivo da vontade, em si, não se veda.

Assim, no caso presente, revê-se a sentença para o fim de julgar a demanda procedente, adjudicando ao réu o imóvel descrito na matrícula n. 92.631 do Cartório de Registro e Imóveis de São Vicente.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, invertidos os ônus da sucumbência, respeitada a gratuidade concedida ao réu (fls. 65).

CLAUDIO GODOY
Relator