



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000255-25.2020.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EDSON PEREIRA CERQUEIRA, é apelado ALEXANDRE CIRO TRIBINO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. 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), COELHO MENDES E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ELCIO TRUJILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação nº 1000255-25.2020.8.26.0006

Comarca: São Paulo
Ação: Adjudicação compulsória
Apelante(s): Edson Pereira Cerqueira (AJ)
Apelado(s): Alexandre Ciro Tribino (AJ)

Voto nº 48.495

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

I. CASO EM EXAME

1. Ação de adjudicação compulsória julgada improcedente em primeira instância. O autor alegou ter quitado o preço do imóvel, mas não obteve a escritura devido à falta de formalização da transferência.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa e (ii) a impossibilidade jurídica do pedido devido à ausência de desmembramento do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O juiz pode julgar antecipadamente o pedido quando não houver necessidade de outras provas, conforme o artigo 355, inciso I, do CPC.

4. A impossibilidade jurídica do pedido decorre da ausência de desmembramento do imóvel, nos termos do artigo 37 da lei 6.766/79, impossibilitando a adjudicação compulsória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso não provido, com observação.

Tese de julgamento: 1. A produção de provas adicionais é dispensável quando a documentação permite o julgamento.
2. A adjudicação compulsória exige o desmembramento prévio do imóvel.

Legislação citada: CPC, art. 355, inciso I; Lei 6.766/79, art. 37; CPC, art. 485, inciso IV.

Jurisprudência citada: TJSP, Apelação Cível nº 1031536-53.2022.8.26.0224, Rel. Des. J. L. Mônaco da Silva, j. 29.01.2025; TJSP, Apelação Cível nº

0004691-26.2000.8.26.0659, Rel.^a Des.^a Clara Maria Araújo Xavier, j. 12.05.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1022597-64.2022.8.26.0554, Rel.^a Des.^a Débora Brandão, j. 28.04.2024; TJSP, Apelação Cível nº 1017442-66.2023.8.26.0224, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 08.04.2024.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória julgada improcedente pela r. sentença de fls. 195/196, de relatório adotado.

Apela o autor alegando, em preliminar, nulidade da sentença por cerceamento de defesa; no mérito, que a quitação integral do preço está devidamente comprovada, tendo direito à respectiva escritura do bem; pede o provimento do recurso (fls. 199/204). Contrarrazões (fls. 212/217).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento, por motivo diverso.

Alega o autor haver comprado, mediante regular cessão de direitos, o imóvel objeto dos autos, consistente na unidade 32 do Bloco "A" do Condomínio Safira, integrante do Conjunto Habitacional Padre José de Anchieta, na Capital (fls. 10/16 e 43/55). Todavia, embora tenha quitado o preço, não obstante o tempo decorrido, ausente a formalização da transferência mediante escritura.

A ação foi julgada improcedente, diante ausência de comprovação de quitação integral do preço do imóvel, além da necessidade de observação ao princípio da continuidade registrária, condenado o autor ao ônus de sucumbência, arbitrada a verba honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Dáí o apelo do autor.

Sustenta o autor, em preliminar, pela nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa diante indeferimento da produção de outras provas.

Contudo, ausente razão.

Dispõe o artigo 355, inciso I do novel diploma processual, *"que o juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com*

resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas;”, indeferindo, assim, as diligências inúteis ou meramente protelatórias, sendo que na hipótese, dispensável se apresentava a produção de outras provas, pois em nada socorreria o requerente, sendo que a demonstração documental trazida pelas partes cuidou de revelar a possibilidade de pronto julgamento, dispensando maior dilação probatória.

E isto porque, “*Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização*” (RT 305/121).

Ademais, “*Em matéria de julgamento antecipado da lide, predomina a prudente discricção do magistrado, no exame da necessidade ou não da realização de prova em audiência, ante as circunstâncias de cada caso concreto e a necessidade de não ofender o princípio basilar do pleno contraditório*” (STJ-4ª Turma, Resp 3.047-ES, rel. Min. Athos Carneiro, j. 21.8.90, DJU 17.9.90, p. 9.514).

Portanto, tendo em vista a irrelevância das diligências, era dever do magistrado *a quo* indeferir os atos inúteis, em atenção ao princípio da celeridade processual.

Quanto ao mérito, correto o fundamento do i. Juiz de primeiro grau, acrescentando-se principalmente a impossibilidade jurídica do pedido, ante a inexistência de prévio desmembramento da gleba maior.

Em realidade, é expressamente vedada qualquer negociação de lote cujo desmembramento não tenha sido registrado em competente Cartório de Registro de Imóveis, segundo a previsão do artigo 37 da lei 6.766/79¹.

O imóvel objeto dos autos tem origem na gleba maior, conforme certidão de fls. 109, inexistente qualquer registro de seu desmembramento do lote adquirido pelo autor, com a consequente abertura de nova matrícula referente à fração negociada.

Na hipótese, ausente o necessário prévio registro de desmembramento da gleba maior, e a consequente abertura das matrículas das frações negociadas, restou caracterizada a ausência de possibilidade jurídica do pedido.

Nesse sentido, a Jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda de bem imóvel cedido e quitado - Pretensão de adjudicação de lote não desmembrado

¹ “Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.”

de área maior - Extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir - Inconformismo do autor - Desacolhimento - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Demanda que não é a medida adequada para abertura de nova matrícula individualizada de lote não desmembrado - Necessidade de prévia individualização do imóvel. Carência de ação reconhecida - Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal de Justiça - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1031536-53.2022.8.26.0224, Rel. Des. J. L. Mônaco da Silva, j. 29.01.2025, v.u.);

“APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de extinção, sem resolução de mérito. Insurgência dos autores. Não acolhimento. Ausência de interesse processual (possibilidade jurídica do pedido). A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória. Matrícula individualizada do bem que é documento indispensável à propositura da demanda e representa impeditivo à pretensão. Observância do procedimento de desmembramento, para atendimento do artigo 176 da Lei 6.015/1973. Precedente do STJ. Carência de ação reconhecida. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (8ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0004691-26.2000.8.26.0659, Rel.ª Des.ª Clara Maria Araújo Xavier, j. 05.12.2024, v.u.);

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Processo encerrado sem resolução do mérito. Carência da ação. Insurgência dos autores. Pedido de adjudicação de imóvel não desmembrado. Inadmissibilidade. Divergência de metragem indicada na documentação colacionada. Descumprimento dos ditames do art. 28 da Lei nº 6.766/1979. Falta de utilidade do provimento jurisdicional almejado. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal. Sentença mantida, ratificados seus fundamentos (art. 252 do RITJSP). Recurso desprovido.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1022597-64.2022.8.26.0554, Rel.ª Des.ª Débora Brandão, j. 28.04.2024, v.u.);

“Compromisso de compra e venda. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de extinção sem resolução do mérito. Irresignação dos autores. Pedido de adjudicação de imóvel não desmembrado de área maior, na qual está inserido. Inadmissibilidade. Preexistência de matrícula individualizada que representa condição específica da ação de

adjudicação compulsória. Precedentes do STJ e desta Corte. Carência. Correta a extinção da ação com fundamento no inciso I do artigo 487, do CPC. Recurso desprovido.” (1ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 1017442-66.2023.8.26.0224, Rel. Des. Alexandre Marcondes, j. 08.04.2024, v.u.).

Assim, por ausente um dos pressupostos para a ação, a extinção do processo sem resolução do mérito nos termos do artigo 485, inciso IV do Código de Processo Civil se faz necessária, confirmando a ausência do direito em prol do autor, alterando-se, contudo, o dispositivo – de improcedência da ação (artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil), para o de extinção da ação (artigo 485, inciso IV do indicado estatuto), restando mantidas, de outra parte, as verbas devidas em razão da sucumbência, observada a gratuidade judiciária concedida ao autor.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente