



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2025.0000287722**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002849-11.2023.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes ESPÓLIO DE ALESSANDRA REGINA ISAIAS e GABRIELA CAROLINE ISAIAS (INVENTARIANTE), são apelados ROBERTA CLAUDINO ESTEVAM (REPRESENTANDO MENOR(ES)), MARIANNE ESTEVAM (REPRESENTADO(A) POR SUA MÃE) e ESPÓLIO ODÉCIO APARECIDO ESTEVAN JUNIOR.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 26 de março de 2025.

**CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**4ª Câmara de Direito Privado**

**Apelação Cível nº 1002849-11.2023.8.26.0037**

**Apelantes: Espólio de Alessandra Regina Isaias e Gabriela Caroline Isaias**

**Apelados: Roberta Claudino Estevam, Marianne Estevam e Espólio Odécio**

**Aparecido Estevan Junior**

**Comarca: Araraquara**

**Juiz prolator: Ítalo Fernando Pontes de Camargo Ferro**

**Natureza da Ação: Adjudicação Compulsória**

**Voto nº 8058**

EMENTA: Direito Civil. Apelação. Adjudicação compulsória. Recurso parcialmente provido.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória de imóvel e improcedente a reconvenção.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve o efetivo cumprimento do contrato de compromisso de compra e venda pelos apelados, condição necessária para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória.

III. Razões de Decidir

3. O contrato de compromisso de compra e venda está formalmente em ordem, com cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade, cumprindo os requisitos do artigo 462 do Código Civil.

4. A quitação do financiamento mediante seguro prestamista representa forma legítima de extinção da obrigação, não descaracterizando o adimplemento contratual.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para impor aos recorridos a obrigação de reembolsar o recorrente pelo valor de R\$ 273,75 referente ao IPTU.

Tese de julgamento: 1. A quitação do financiamento por seguro prestamista não descaracteriza o adimplemento contratual. 2. O adimplemento substancial do contrato impede a rescisão por inadimplemento de obrigação acessória.

Legislação Citada:

Código Civil, arts. 1.417, 1.418, 406; Lei 14.905/2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo ESPÓLIO DE ALESSANDRA REGINA ISAIAS contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Araraquara que, nos autos da ação

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

de adjudicação compulsória, julgou procedente o pedido para suprir a declaração de vontade dos requeridos e adjudicar o imóvel descrito na matrícula nº 133.118 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP à requerente ROBERTA CLAUDINO ESTEVAM e ao ESPÓLIO DE ODÉCIO APARECIDO ESTEVAM JÚNIOR, neste ato representado pela herdeira e única filha MARIANNE ESTEVAM; bem como julgou improcedente a reconvenção apresentada.

Em suas razões recursais, o apelante alega, em síntese: i) inexistência de prova do cumprimento contratual que autorize a adjudicação do imóvel pelo apelado; ii) que a quitação do financiamento decorreu do óbito da promitente vendedora e não do adimplemento das parcelas pelo apelado; iii) incorreta interpretação do objeto dos Embargos de Terceiro ajuizados pelo apelado; iv) rescisão contratual pelo descumprimento; v) cabimento de taxa de fruição/aluguel; vi) devolução dos valores pagos pelo apelante a título de IPTU. Ao final, requer o provimento do recurso para que seja reformada a sentença, julgando-se improcedente a ação de adjudicação compulsória e procedente a reconvenção.

Em contrarrazões, os apelados pugnaram pelo desprovimento do recurso, com a manutenção integral da sentença recorrida.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, tendo sido interposto tempestivamente, com isenção do preparo recursal em razão da gratuidade judiciária concedida ao apelante (fls. 188). Presentes, portanto, os pressupostos para o seu conhecimento.

Mas não comporta provimento.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória movida pelo ESPÓLIO DE ODÉCIO APARECIDO ESTEVAM JÚNIOR e ROBERTA CLAUDINO ESTEVAM, visando à outorga da escritura pública de um imóvel urbano, lote n. 27, da quadra "T", do loteamento Jardim São Bento, descrito na Matrícula n. 133.118, no Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, adquirido mediante compromisso de compra e venda firmado em 01/10/2018 com ALESSANDRA REGINA ISAIAS (falecida em 27/05/2021).

O ponto central da controvérsia recursal reside em determinar se houve o efetivo cumprimento do contrato de compromisso de compra e venda pelos apelados, condição sine qua non para o deferimento do pedido de adjudicação compulsória.

O êxito do pedido inicial é consequência das regras constantes dos artigos 1.417 e 1.418 do Código Civil:

"Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel."

A ação de adjudicação compulsória objetiva a obtenção de título hábil para a transferência da propriedade, suprindo-se a declaração de vontade não manifestada pelo promitente vendedor. Para tanto, é necessário que o promitente comprador comprove a existência de



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

compromisso de compra e venda válido e o cumprimento integral das obrigações nele previstas, especialmente o pagamento do preço ajustado.

No caso em análise, observo que o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes (fls. 37/40) está formalmente em ordem, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, cumprindo os requisitos do artigo 462 do Código Civil.

O ponto nevrálgico da controvérsia reside na alegação do apelante de que não teria havido comprovação do adimplemento integral das obrigações contratuais pelos apelados, especialmente quanto ao pagamento das parcelas do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Da análise dos autos, verifico que os apelados comprovaram o pagamento do valor da entrada (R\$ 17.000,00) acordado no contrato, conforme recibos juntados às fls. 44/50. Quanto ao financiamento, consta dos autos documento emitido pela Caixa Econômica Federal (fls. 172) que comprova a quitação do contrato de financiamento.

Diferentemente do que alega o apelante, o fato de a quitação ter ocorrido em razão do falecimento da mutuária, com o acionamento do seguro prestamista, não descaracteriza o adimplemento contratual. Pelo contrário, tal modalidade de quitação estava prevista implicitamente no próprio contrato e representa uma forma legítima de extinção da obrigação.

Conforme bem asseverou o magistrado sentenciante, o contrato firmado entre as partes foi celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, garantindo aos compradores os direitos do alcance da quitação pelo seguro prestamista em caso de morte do promitente vendedor. Não há fundamento para rescisão contratual ou reintegração de posse do imóvel quando o comprador comprova o



## **PODER JUDICIÁRIO**

### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

adimplemento integral do preço, mesmo que a quitação tenha ocorrido por acionamento de seguro previsto contratualmente, a menos que pretenda, o recorrente, haver para si o saldo devedor contratual – que foi quitado por fato alheio ao recorrido –, o que não é nada plausível, pois não é credor daquela verba.

Ademais, é significativo que o próprio apelante, mediante sua inventariante, tenha diligenciado junto à instituição financeira para a obtenção do termo de quitação após o falecimento da mutuária. Tal conduta, ao invés de demonstrar inadimplemento dos apelados, antes evidencia o reconhecimento implícito de que o imóvel já não integrava o acervo hereditário da de cujus.

O saldo devedor do financiamento imobiliário está quitado, como reconhece o próprio recorrente (pág. 245), irrelevante discutir se a quitação decorreu de fato alheio aos recorridos, no caso a cobertura securitária.

O recibo de quitação constante de pág. 51 foi firmado pela pessoa que, na aparência, era companheiro da promitente vendedora, tanto que assim figurou no instrumento contratual. Aos sucessores legais assiste o direito de recobrem dele o valor indevidamente recebido. Mas o documento é hábil para comprovar o pagamento, improcedente o argumento (págs. 108/109).

Tal recibo elucida o pagamento de uma parcela do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, de R\$ 870,00, e o IPTU, de R\$ 600,00. Portanto, não é possível concluir, como pretende o recorrente, de direito de reembolso, ressaltando o direito de demandar contra quem outorgou quitação em nome do espólio, nada importando tratar-se do ex-companheiro da falecida, não do inventariante investido na função.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Quanto à reconvenção, verifica-se que o apelante pleiteou a rescisão do contrato por inadimplemento, com reintegração na posse do imóvel e fixação de taxa de fruição/aluguel. Todavia, como já demonstrado, não restou configurado o inadimplemento contratual alegado, uma vez que os apelados cumpriram as obrigações que lhes cabiam, e a quitação do financiamento mediante o seguro prestamista representa forma legítima de extinção da obrigação.

Tem razão, contudo, quanto ao pedido subsidiário de ressarcimento pelo pagamento do IPTU dos exercícios de 2019, 2020 e 2021, R\$ 273,75, que comprovadamente foi pago por Alessandra (págs. 168/169), sequer havendo impugnação pelo recorrido, muito menos comprovação de desembolso do valor.

O inadimplemento dessa despesa não seria e não é causa para rescisão do contrato, inexpressivo o valor, sem abalar o cumprimento substancial do contrato. Segundo a Teoria do Adimplemento Substancial, constatado o cumprimento expressivo do contrato, em função da boa-fé objetiva e da função social, mostra-se coerente a preservação do pacto (v. STJ, AgInt no REsp n. 1.691.860/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2019, DJe de 22/10/2019).

Nada se dirá aqui sobre os embargos de terceiro, processo já julgado, sem impactar a manutenção do vínculo contratual aqui discutido.

Conclusivamente, rejeita-se o recurso quanto ao pretensão principal, de desfazimento do contrato, mas impõe-se ao recorrido a obrigação de reembolsar aquele valor do IPTU.

Ante o exposto, voto pelo provimento parcial do recurso, mínimo mesmo, apenas para impor aos recorridos a obrigação de reembolsarem o recorrente pelo valor de R\$ 273,75, com correção



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

monetária e juros moratórios, estes contados da data da intimação a respeito da reconvenção, à taxa legal, em consonância com o artigo 406 do Código Civil, com a redação dada pela Lei 14.905/2024.

Em atenção ao disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, relativamente à ação principal, proponho a majoração dos honorários advocatícios devidos pelo recorrente aos patronos dos apelados em 5% (cinco por cento) sobre o valor já fixado em primeira instância, observada a gratuidade judiciária concedida.

**CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA**  
**Relator**