



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040557-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante PARQUE SÃO BENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA, é agravada ELIZABETH ANTUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PASTORELO KFOURI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto n. **9306**

Agravo de Instrumento n. **2040557-24.2025.8.26.0000**

Relator: **Pastorelo Kfourì**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Sorocaba/6ª Vara Cível

Processo de origem n. 1046514-65.2022.8.26.0602

Juiz(a): Adriana Tayano Fanton Furukawa

Agravante (s): Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado (a)(s): Elizabeth Antunes

Interessado: EMGEA – Empresa Gestora de Ativos

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que saneou o processo em ação de adjudicação compulsória, afastando preliminares arguidas pela ré.

II. Questão em Discussão

2. Discutem-se: (i) necessidade de inclusão da EMGEA no polo passivo, (ii) reconhecimento da preempção da hipoteca, (iii) possibilidade de adjudicação de imóvel sem matrícula individualizada, e (iv) legitimidade ativa e competência para análise da lide.

III. Razões de Decidir

3. A EMGEA já integra o polo passivo, não havendo interesse recursal quanto a este ponto.

4. A preempção da hipoteca é tese de defesa e não foi apreciada pelo magistrado singular. Seu conhecimento diretamente por esta C. Câmara configura supressão de instância.

5. A possibilidade de adjudicação de imóvel sem matrícula individualizada deve ser arguida em razões de apelação ou suas contrarrazões, portanto não comporta seu conhecimento em agravo.

6. A legitimidade ativa e a competência para análise da lide são questões que autorizam o conhecimento parcial do agravo. A participação da EMGEA na lide, por si só, não atrai a competência da Justiça Federal para análise do feito.

7. Não há litisconsórcio necessário entre compradores se na lide se discute a possibilidade de adjudicação compulsória apenas de fração ideal do bem. O litisconsórcio necessário entre a autora e os filhos de seu companheiro, já falecido, é matéria ainda não apreciada pelo primeiro grau, o que impede o conhecimento do recurso também neste ponto.

IV. Dispositivo e Tese

8. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

Tese de julgamento: 1. Não há interesse recursal em discutir a inclusão de empresa no polo passivo se ela já integra a lide desde o início. 2. Não é possível o conhecimento do recurso em relação a pontos não apreciados pelo juízo singular ou que comportem a irrisignação postergada em apelação ou suas contrarrazões. 3. A presença da EMGEA no polo passivo da ação não atrai, necessariamente, a competência da Justiça Federal para análise do feito; 4. Não há litisconsórcio necessário entre compradores se o pedido de adjudicação compulsória se restringe a fração ideal do bem adquirido pela autora.

Dispositivos legais relevantes: CPC, art. 1.015, art. 85, §11.
Jurisprudência relevante citada: n/a.

Cuida-se de agravo de instrumento contra a r. decisão a fls. 548/549 da origem que, em ação de adjudicação compulsória, saneou o processo. Transcrevo-a em parte:

[...] 2. Em contestação (fls.139/165), pelo Correquerido Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram suscitadas as preliminares de: I) ilegitimidade passiva, pois cabível à EMGEA a baixa na hipoteca, condição imprescindível a viabilizar o cumprimento da obrigação pretendida; II) Impossibilidade de adjudicação do imóvel não desmembrado; III) Competência da Justiça Federal; IV) Litisconsórcio ativo necessário com o coproprietário do imóvel, Sr. Moisés.

3. Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, pois, conforme se infere do contrato de fls. 24/27, configurada a relação jurídica entre as partes, porquanto incontroverso que o Correquerido Parque São Bento Empreendimentos Imobiliários Ltda adquiriu os direitos e obrigações do Loteamento Parque São Bento, da empresa antecessora GRUPO PG S/A, inclusive, a baixa na hipoteca contraída com a EMGEA, observadas as

formalidades legais. Nesse contexto, configurada a relação jurídica do Corrêu Parque São Bento com o objeto da causa.⁴ Do mesmo modo, há que ser afastada a impossibilidade de adjudicação do imóvel pelo não desmembramento, restando implícita tal obrigação, quando da celebração do contrato de compra e venda celebrado pela antecessora do Parque São Bento, PG S/A, que se comprometeu à outorga da escritura de transferência do domínio do imóvel, objeto da lide, à requerente (fls. 26, Clausula 8ª).

5. Afasto a preliminar de incompetência da Justiça Estadual, por não encontrar respaldo na legislação vigente, tendo em vista a natureza da lide e das partes que a integram, não se tratando de matéria afeta à Justiça Federal.

6. Também não merece guarida a alegação de litisconsórcio ativo necessário com o coproprietário, Sr. Moisés, porquanto a requerente pretende, tão somente, a outorga de escritura de sua parte, inexistindo o interesse de agir do terceiro indicado, diante da análise da tutela pretendida.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, declaro o feito saneado.[...]

Irresignada, a empresa agravante alegou o desacerto da decisão agravada. Aduziu que é extremamente necessário que a EMGEA integre o polo passivo, pois é a credora do débito hipotecário do imóvel objeto da lide e a responsável pela baixa na matrícula.

Acrescentou que a decisão foi omissa quanto ao reconhecimento da perempção da hipoteca e que este pedido, deduzido na inicial, comprova a necessidade de inclusão da EMGEA. Tratou da rejeição ao pedido de inclusão da Caixa Econômica Federal e ressaltou que há uma comunhão de direitos e obrigações que exige a citação de todos os litisconsortes para que a sentença tenha eficácia.

Requeru a reforma da decisão para que a EMGEA integre a lide.

Defendeu a perempção da hipoteca e diz que “40 (quarenta) anos após a contratação, sendo óbvio e ululante que o cancelamento da hipoteca perempta é medida que se impõe” (fls. 8).

Ressaltou a impossibilidade de adjudicação de imóvel cuja matrícula não foi individualizada e requereu o reconhecimento de que há litisconsórcio ativo necessário com o adquirente de 50% do bem. Esclareceu que os adquirentes firmaram compromisso de compra e venda de um imóvel de 250 m² e que somente 125 m² pertencem à agravada.

Asseverou que o desmembramento, a individualização e o registro do imóvel devem ser realizados previamente à adjudicação compulsória sob pena de tornar a condenação impossível de cumprimento.

Pugnou pelo efeito suspensivo ao recurso para evitar futuras nulidades pela necessidade de regularização das partes litigantes.

Pelo despacho a fls. 52/57 o recurso foi processado com o efeito suspensivo.

Em contraminuta a fls. 61/73 a agravada alegou que é idosa e busca há anos a regularização do imóvel. Esclarece que seu companheiro faleceu antes de ver formalizada a propriedade.

Aduziu que no despacho que processou o recurso este Tribunal teria afastado a alegação de perempção da hipoteca, a ilegitimidade passiva e a necessidade de inclusão da EMGEA.

Sustentou o caráter protelatório do recurso e o descabimento de sua interposição frente ao rol do art. 1.015 do CPC, que é taxativo.

Defendeu a possibilidade de adjudicação compulsória sem matrícula individualizada e a obrigação da agravante em regularizar o imóvel, não podendo “se valer de sua própria inércia ou omissão para justificar o descumprimento de suas obrigações contratuais” (fls. 66).

Sustentou que o STJ “tem entendimento consolidado no sentido de que a ausência de matrícula individualizada não impede a adjudicação compulsória, cabendo ao vendedor cumprir sua obrigação de regularização antes da outorga da escritura” (fls. 67). Acrescentou que a alegação de que Moisés deveria integrar o polo ativo ignora o fato de que pretende adjudicar somente sua fração ideal, portanto é manobra protelatória da recorrente para atrapalhar a solução do litígio.

Transcreveu sentença proferida em autos diversos, pugnou pelo não conhecimento ou pelo improvimento do recurso e pelo levantamento do efeito suspensivo concedido, além da condenação da agravante a honorários recursais com fundamento no art. 85, §11, do CPC “em razão do caráter manifestamente protelatório do recurso” (fls. 73).

A agravante anuiu ao julgamento virtual (fls. 76).

É o relato do essencial.

O recurso é tempestivo e o preparo foi comprovado (fls. 17/18), dele conheço em parte.

Cuida-se na origem de ação de obrigação de fazer c.c. desconstituição de hipoteca e pedido de tutela antecipada proposta pela agravada em face da agravante e da EMGEA.

Pelo despacho saneador o juízo singular afastou a ilegitimidade passiva da agravante, o litisconsórcio ativo necessário e a incompetência da Justiça Estadual para análise do feito. Afastou ainda a impossibilidade de adjudicação em razão da falta de desmembramento do imóvel com base no disposto na cláusula 8ª do compromisso de compra e venda (fls. 26 dos originários).

Inicialmente, destaco que a EMGEA já integra o polo passivo da lide desde o início, razão pela qual não há interesse recursal. Falta às razões, ao tratar do polo passivo, dialeticidade recursal, o que impede o conhecimento do recurso neste ponto.

Quanto à omissão do juízo em relação à perempção da hipoteca, tampouco comporta o conhecimento deste segundo grau. O tema é tese de defesa e sua apreciação por esta C. Câmara configura indevida supressão de instância.

A possibilidade do pedido (e deferimento) da adjudicação de imóvel que não tem matrícula individualizada, por sua vez, não é matéria a ser atacada por agravo de instrumento, mas sim em preliminar de apelação ou em suas contrarrazões. Portanto, não há preclusão da matéria, que deverá ser arguida no tempo próprio.

Resta ao agravo a análise da legitimidade ativa e a competência deste Tribunal para a análise da lide, matérias que autorizam o conhecimento do agravo nos termos da tese fixada pelo C. STJ ao fixar o Tema n. 988 em julgamento de recursos repetitivos.

Ainda que a EMGEA integre o polo passivo da ação (e, inclusive, tenha concordado com o pedido autoral), em estrito cumprimento ao entendimento do C. STJ sobre o tema, não se justifica a tramitação do feito na Justiça Federal pois não se discute, em si, o negócio celebrado entre as pessoas jurídicas que integram o polo passivo.

Neste sentido:

Agravo de Instrumento. Ação de adjudicação compulsória para fins de baixa de hipoteca, outorga de escritura e expedição de carta de adjudicação. Decisão agravada que a) afastou tese de legitimidade passiva de GSP Loteadora Ltda, pleiteada com base na tese de que o contrato fora celebrado com sua antecessora PG S.A. e b) indeferiu inclusão da EMGEA Gestora de Ativos no polo passivo da lide, porquanto a outorga da escritura independeria da baixa da hipoteca. Insurgência de procedência parcial. A Agravante integra a relação que culminou a aquisição do imóvel pelos autores Agravados e que intentam a expedição da carta de adjudicação obstada pelo gravame, ainda que a incumbência pela baixa da hipoteca que recai sobre o imóvel caiba ao agente financeiro. Por outro lado, em que pese a Súmula 270 do STJ desautorizar o deslocamento da competência para a Justiça Federal devido à natureza federal da CEF e da EMGEA, fato é que esta última deve integrar o polo passivo da demanda, porquanto caberá a ela, quando verificados os requisitos autorizadores, baixar o gravame que recai ainda sobre o imóvel. Agravo

que merece provimento parcial apenas para que se determine a inclusão da EMGEA no polo passivo da demanda. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2219596-83.2022.8.26.0000; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022)

Quanto à legitimidade ativa, o Grupo PG S.A. vendeu o lote 21 da Quadra AV da Rua 19 do loteamento Parque São Bento da seguinte forma: 50% do bem a Moises (casado com Ednalva) e 50% a Benedito e Elizabeth, ambos desquitados. A ação foi proposta somente por Elizabeth, razão pela qual a agravante pleiteia que Benedito e Moises integrem a lide.

Sobre a inclusão de Benedito, que adquiriu a fração ideal em conjunto com a agravada, o magistrado singular concedeu prazo para manifestação da autora, ainda em curso. Portanto, não há decisão sobre a necessidade de sua inclusão (observado que, já falecido, deixou herdeiros necessários que não integram o polo ativo da ação). Qualquer decisão que esta relatoria profira neste agravo de instrumento implicaria, mais uma vez, indevida supressão de instância.

Quanto a Moises, por sua vez, desnecessário que integre o polo ativo da lide, considerando que a autora pleiteia para si a adjudicação compulsória da fração ideal do terreno, não a integralidade do lote.

Por fim, necessário ressaltar que esta relatoria não afastou a alegação de perempção da hipoteca, a ilegitimidade passiva

e a necessidade de inclusão da EMGEA em seu despacho inicial. Não conhecer é justamente não analisar o mérito do recurso em relação a estes pontos, o que se deu, conforme visto, por falta de interesse recursal ou para evitar a indevida supressão de instância.

Demonstrado o cabimento do agravo, ainda que em parte, não há que se falar em recurso protelatório, mas mero exercício do direito de defesa e acesso ao duplo grau de jurisdição, princípios a serem observados no processo. Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios (incluindo os que pretendam a reanálise do mérito pela via inadequada) aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso para, na parte conhecida, **NEGAR-LHE PROVIMENTO.**

PASTORELO KFOURI
Relator