



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000291476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1044492-33.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes MARIA APARECIDA LOPES GABRIEL e EDSON GABRIEL FILHO, é apelado COOPERATIVA HABITACIONAL POMPEIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1044492-33.2024.8.26.0224

APELANTES: MARIA APARECIDA LOPES GABRIEL E EDSON GABRIEL FILHO

APELADO: COOPERATIVA HABITACIONAL POMPÉIA

COMARCA: GUARULHOS

JUIZ: JAIME HENRIQUES DA COSTA

AÇÃO: ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

VOTO Nº 50965

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – INEXISTÊNCIA DE
MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA – EXTINÇÃO DO
PROCESSO BEM DECIDIDA – SENTENÇA CONFIRMADA –
APELO DESPROVIDO.

Trata-se de Apelação Cível, exprobrando os termos em que vazada a R. Sentença de fls. 285/287, que extinguiu Ação Ordinária, sem resolução do mérito, em que buscava a parte Autora por Adjudicação Compulsória de imóvel, rijo o “*decisum*” na falta de interesse de agir e falta de documento indispensável, Matrícula individualizada do bem.

Insurge-se a Requerente, aduzindo possibilidade de registro do Título, por se tratar de direito de natureza obrigacional, não registral.

Recurso bem processado; respondido.

Esse o breve relato.

Deveras, a sêdula decisão de Primeiro Grau deu exato desate à perlenga, e merece manutenção.

Assim que a Adjudicação Compulsória tem como requisitos a apresentação da promessa de compra e venda, registrada no Cartório competente, a inexistência de cláusula de arrependimento, prova da quitação do preço e da recusa do promitente vendedor à outorga da Escritura - e aqui o bem nem sequer possui Matrícula própria.

Destarte, se a situação do imóvel não atende aos pressupostos legalmente exigidos para obtenção de Registro, seria inócua a decisão de procedência, visto que a medida buscada demanda providências, que vão além da outorga de Escritura.

Na ensinança de Francisco Eduardo Loureiro: “*Situação extremamente comum é a do promitente vendedor não ter o domínio do imóvel ou, ainda, a outorga de escritura*”

registrável depender de uma série de providências para a regularização da propriedade, tais como aprovação de loteamento, desmembramento, instituição de condomínio edilício, retificação do registro, apresentação de certidões negativas fiscais, ou outros entraves. Em tais casos, a sentença de adjudicação compulsória, ou sentença substitutiva de vontade, seria inócua, porque inábil para ingressar no registro imobiliário. Lembre-se que a sentença apenas substitui o contrato definitivo e está sujeita, como qualquer título, ao exame qualificador do oficial registrador e à obediência aos princípios registrários. O promitente comprador, diante de tais obstáculos, terá execução de obrigação de fazer distinta contra o promitente vendedor, qual seja, a de promover a regularização do imóvel para, ato subsequente, outorgar a escritura, ainda que em pedidos sucessivos formulados na mesma inicial.” (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência coordenador Cezar Peluzo, Manole, 2011 p. 1.525).

NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, mantida a R. Sentença por todos seus fundamentos, à luz do Artigo 252 do Regimento Interno deste Desembargo.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica