



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298661

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017687-17.2022.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes MARCO ANTONIO GARCIA CORREA e TALITA DAIANE SILVA, são apelados MARIA LUCIA RIBEIRO CAMARNEIRO, ROBERTO CAMARNEIRO, ARNALDO DEL NERO (ESPÓLIO), MARGARIDA DEL NERO (ESPÓLIO), CLAUDIO NOGUEROL SAES JUNIOR (INVENTARIANTE) e PAULO SERGIO GODOY GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1017687-17.2022.8.26.0223

APELANTE: TALITA DAIANE SILVA E OUTRO

APELADO: ESPOLIO DE ARNALDO DEL NERO E OUTROS,

COMARCA: GUARUJÁ – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: GUSTAVO GONÇALVES
ALVAREZ

Voto nº 12182

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA
– Sentença de improcedência – Ausência de demonstração
da cadeia sucessiva de transmissões - Necessária a
observância da regularidade registral – inicial deficiente –
Necessidade de integração da lide – Julgamento prematuro
– anulação da sentença com determinação.

Vistos.

1. Cuida-se de ação de adjudicação compulsória
julgada improcedente, com condenado nas custas e despesas processuais.
Sem condenação de honorários sucumbenciais (fls. 140144).

Apelam os inconformados em busca da inversão (fls.
162/170). Alegam cumprir e preencher todos os requisitos para o
reconhecimento da propriedade, por meio da adjudicação compulsória,
sobre o imóvel objeto da lide. Relatam que conforme R. 13, da matrícula
6.627, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, adquiriram 50% do
imóvel por compra de Roberto Camarneiro e sua esposa e, a outra metade,
foi adquirida do Sr. Paulo, que também adquiriu dos mesmos vendedores da
escritura inicial (Roberto Camarneiro e esposa). Aduzem não há que se falar
em irregularidade na matrícula do imóvel, em virtude dos registros ocorridos.

Sustentam inexistência dos requeridos, notadamente de Roberto Camarneiro, assim como do Espólio de Arnaldo Del Nero, que concordaram com o pedido inicial.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

2. A controvérsia gira em torno da possibilidade de aquisição da propriedade, por ação de adjudicação compulsória ajuizada por Marco Antonio Garcia Correa e Talita Daiane da Silva em desfavor do Espólio de Arnaldo Del Nero, representado por Margarida Del Nero; Roberto Carmareiro e esposa; e Paulo Sergio de Godoy.

Afirmam que adquiriram 50% de um terreno situado na Rua Pernambuco, Praia das Tartarugas, Guarujá, de Roberto Camarneiro e sua esposa Maria Lucia Ribeiro Carmaneiro, conforme R.13 da matrícula 6.627 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

A outra metade do imóvel foi adquirido por força do instrumento particular de cessão e transferência de direitos, quitado e firmado, em 11/01/2022, com Paulo Sérgio Godoy Gomes, e este adquiriu de Roberto Carmaneiro e sua esposa Maria Lucia Ribeiro Carmaneiro, por instrumento particular de venda e compra firmado em 27/05/2009.

Destacam que Roberto Camarneiro e sua mulher Maria Lucia Ribeiro Camarneiro, adquiriram os 50% do imóvel por de escritura lavrada em 17/01/2007, firmada com João Gomes Bonifácio e sua mulher Maria de Jesus Ferreira Bonifácio, que adquiriram dos titulares de domínio Arnaldo Del Nero e sua esposa Margarida Del Nero, por contrato particular de compromisso de venda e compra, datado de 01/03/1991, conforme R.06 da matrícula 6.627 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá.

Asseveram que hoje o imóvel está devidamente emplacado junto a Prefeitura Municipal de Guarujá, como sendo o Imóvel nº 182 da Rua Pernambuco, Praia das Tartarugas, Loteamento João Batista Julião, Guarujá, São Paulo, cadastrado junto a municipalidade sob o nº 3-0465-004-000, matrícula nº 6.627 do Registro de Imóveis de Guarujá.

O Espólio de Arnaldo Del Nero e o Espólio de Margarida Del Nero, por Claudio Nogueira Saes Junior, inventariante, não se opõem ao pedido (fls. 98).

Roberto Camarneiro e sua esposa, afirmaram terem sido adquirentes de 50% do imóvel e também não se opõem ao pedido (fls. 106/107).

Após a serventia certificar, às fls. 113, que decorreu o prazo o corréu Paulo Sérgio apresentar defesa, sobreveio a sentença que julgou improcedente a ação, sob o fundamento de que os autores não deteriam a outra metade dos direitos possessórios que ainda pertenceriam a Antonio Gabriel, e os autores não comprovaram qualquer relação/negócio jurídico com este (fls. 142).

Com efeito, na adjudicação compulsória se torna prescindível incluir todos àqueles que compõem a cadeia de cessões no polo passivo, pois o proprietário do imóvel pode transferir diretamente o título de domínio ao último cessionário, sem precisar da intervenção dos cedentes intermediários.

Na espécie, em exame da matrícula do imóvel de fls. 132/139, o imóvel objeto da lide, de matrícula n. 06627, do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, no registro (R.03) o imóvel foi vendido para Arnaldo Del Nero (fls. 132/133); Arnaldo Del Nero (R.6), comprometeu-se a vender, por instrumento particular datado de 01/03/1991, o imóvel para João

Mendes Brazão, Antonio Gabriel Pinto Ferreira e João Gomes Bonifácio (fls. 134). Na parte de 1/3 de Antonio Gabriel Pinto Ferreira registrou-se um arresto (R7) – fls. 134/135. Averbou-se o falecimento de Arnaldo Del Nero. Por escritura de 17/01/2007, João Mendes Brazão cedeu sua parte ideal de 1/6 do imóvel para João Gomes Bonifácio (R.10); pela mesma escritura, João Gomes Bonifácio cedeu sua parte ideal de 50% para Roberto Camarneiro e sua esposa, pelo preço de R\$ 185.000,00 e valor venal de 2006, proporcional: R\$ 113.996,58 (R11) – fls. 136/137; e também pela mesma escritura o espólio de Arnaldo Del Nero, vendeu uma parte ideal do referido imóvel também para Roberto Camarneiro e sua esposa, pelo preço de Cr\$ 16.500,00 (valor venal de 2006 – proporcional: 37.998,86 (R.12) – fls. 138.

O R.13 registrou a escritura pública, datada de 29/10/2021, a qual consta que Roberto Camarneiro e sua esposa venderam 50% do imóvel matriculado aos ora apelantes, pelo valor de R\$ 600.000,00 (fls. 138).

Roberto Camarneiro e sua mulher, venderam, por contrato particular de compromisso de venda e compra, para Paulo Sérgio Godoy Gomes 50% do referido imóvel (matrícula 6.627 – registro 12), em 27/05/2009 – fls. 18/25.

Paulo Sergio Godoy Gomes, por instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações – quitado, vendeu referido imóvel para os ora apelantes, em 11/01/2022 (fls. 26/29).

A escritura pública de venda e compra registrada no R.13 da matrícula do imóvel, foi lavrada no livro n. 551, fls. 251, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas Distrito de Vicente de Carvalho – Guarujá, em 29/10/2021, e da conta que Roberto Camarneiro e sua esposa venderam para os ora apelantes, a cota parte de 50% de um

terreno localizado no loteamento denominado Praia das Tartarugas, e a mencionada cota parte foi havida pelos outorgantes vendedores por força da matrícula numero 6.627 do Cartório de Registro de Imóvel de Guarujá (fls. 31/35, específ. fls. 33).

O instrumento particular de promessa de cessão de direitos em que João Gomes Bonifácio cede sua parte do imóvel à Roberto Carmeneiro, registrado no R11 da matrícula, está às fls. 121/125, e é datado de 30/06/2004. Assim, Roberto Carmeneiro e sua esposa passam a ter 50% do imóvel.

Na sequência, vem o instrumento particular de promessa de cessão de direitos e obrigações quitados, datado de 28/04/1994, em que João Gomes Brazão cede a sua outra parte a Antonio Gabriel Pinto Ferreira (fls. 126/132). Assim, Antonio Gabriel Pinto Ferreira passou a ser de 50% do imóvel objeto da lide.

De fato, pelo que se vê, Roberto Camarneiro era detentor de somente 50% do imóvel, porquanto nos termos da r. sentença às fls. 142:

o espólio de Del Nero outorgou escritura para transmitir 50% do imóvel à Roberto Camarneiro (R. 12 fls. 138), ou seja, Roberto Camarneiro que antes era possuidor de 50% dos direitos sobre o imóvel, passou a ser proprietário a parte ideal de metade do bem que transmitiu aos autores (R. 13 fls. 138).

Ademais, há registro na matrícula de que Arnaldo Del Nero (R.6), comprometeu-se a vender, por instrumento particular datado de 01/03/1991, o imóvel também para Antonio Gabriel Pinto Ferreira.

Ainda, o contrato celebrado com Paulo Sérgio Godoy Gomes sequer faz parte de registro na matrícula.

Desse modo, ainda que os recorrentes tenham trazido a escritura de compra e venda de 50% do imóvel, não se desincumbiram de comprovar que celebraram qualquer negócio jurídico com Antonio Gabriel Pinto Ferreira, possuidor dos outros 50%, ônus este que lhes caberia, nos termos do art. 373, I, do C.P.C.

A inicial distribuída pelos requerentes é deficiente sob dois aspectos: em primeiro lugar não apresenta a demonstração de que a aquisição envolveu a parte cabível a Antônio Gabriel Pinto Ferreira; em segundo não esclareceu se permanece o arresto registrado no R.07.

Nessas circunstâncias, inviável mesmo a adjudicação compulsória do imóvel.

Contudo, observa-se que não era caso de julgamento da ação pelo mérito, visto que a hipótese era de inépcia da inicial, que poderia ter sido corrigida com a determinação de inclusão no polo passivo do titular de direitos faltantes, conforme o R.06.

Isso porque, o processo não estava em condições de ser decidido pelo mérito, ante a inegável falha na integração do polo passivo.

Nada obstante isso, a ação teve seu curso com os demais titulares de direitos sobre o imóvel e a extinção, com alteração do fundamento – que seria o caso (art. 485, IV, do C.P.C.) – implicará apenas em nova propositura da ação, com perda dos atos já praticados.

Diante dessas circunstâncias, a fim de preservar a razoável duração do processo, a economia e o devido processo legal, é caso de invalidar a r. sentença, **com determinação aos autores para que**

emendem a inicial para incluir no polo passivo o espólio de Antônio Gabriel, bem como para que comprovem haver sido levantado o arresto, procedendo ao devido cancelamento do seu registro, para que tenha prosseguimento a ação, no prazo de 15 dias a contar do trânsito em julgado.

Não cumprida a determinação, o caso será de extinção sem julgamento de mérito.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, anular a r. sentença, **COM DETERMINAÇÃO**, nos termos da fundamentação supra.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR