



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001061-95.2023.8.26.0704, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARIA EVANILDE DA SILVA, são apelados GENY DE OLIVEIRA SANTOS e JESUINO ALVES DOS SANTOS (FALECIDO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 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

APELAÇÃO Nº 1001061-95.2023.8.26.0704

APELANTE: MARIA EVANILDE DA SILVA

APELADO: JESUINO ALVES DOS SANTOS E OUTROS

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO BUTANTÃ

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: FERNANDA SOARES FIALDINI

VOTO Nº 12184

EMENTA:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – COMPROMISSO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL – CEDENTE FALECIDO ANTES DA QUITAÇÃO DO IMÓVEL – INEXISTÊNCIA DE INVENTÁRIO – FALTA DE INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO – INEXISTÊNCIA DA CONTINUIDADE REGISTRAL – PRECEDENTES DA C. CÂMARA JULGADORA – SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – Cuida-se de ação de adjudicação compulsória julgada improcedente com fundamento na inexistência da continuidade registral.

Inconformada, recorre a requerente alegando, em síntese, que o imóvel foi quitado por ela e os herdeiros do cedente não se opõem à adjudicação do imóvel. Afirma ainda que o réu lhe vendeu o imóvel há muitos anos, não deixando bens para os herdeiros, que por esse motivo não abriram inventário. Pede a procedência da ação.

Não há contrarrazões.

É o relatório.

2 – Verifica-se dos autos que JESUINO ALVES DOS SANTOS e sua esposa firmaram contrato de compra e venda do imóvel objeto dos autos com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, em 25 de junho de 1989 (fls. 21/26).

Em 24 de junho de 1993, vieram a firmar com a parte autora contrato de cessão de direitos sobre o referido imóvel (fls. 19/20).

Quitado o contrato entre a autora e os terceiros, veio a autora requerer com a presente ação a adjudicação compulsória sobre o imóvel, em razão de não conseguir localizar os cedentes.

Localizados e citados, os réus vieram a informar nos autos que o corréu JESUINO ALVES DOS SANTOS faleceu em 11/08/2005 (fls. 103) e seus herdeiros não manifestaram oposição à adjudicação (fls. 98/100).

Contudo, a r. sentença julgou a ação improcedente por falta de interesse de agir, ante a falta de continuidade registral no caso.

Inconformada, recorre a parte autora.

Verifica-se que, a respeito da continuidade registral dispõe o artigo 195, da Lei nº 6015/1973 que:

Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Assim, como bem pontuado na r. sentença, a autora não tem direito à outorga da escritura definitiva por ação de adjudicação compulsória, pois esta não pode substituir o inventário no presente caso, em

razão do princípio da continuidade registral.

Neste sentido, também tem decidido esta C. Câmara:

APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Compromisso de Cessão de Transferência de Direitos Sobre Imóvel – Vendedores falecidos antes do registro da transferência – Sentença de extinção por falta de interesse – Inconformismo dos autores – Necessidade de ultimação do arrolamento ou inventário dos bens da contratante, com expedição de formal de partilha – Observância do princípio da continuidade registral – Impossibilidade de adjudicação enquanto não cessada a comunhão sucessória – Falta de interesse processual – Sentença mantida – NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJSP; Apelação Cível 1001172-20.2016.8.26.0512; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Grande da Serra - Vara Única; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

Apelação Cível – Ação de adjudicação compulsória – Improcedência – Inconformismo – Proprietário registral que é falecido – Parte dos sucessores também falecidos – Inventários ou formais de partilha que não foram finalizados – Impossibilidade de adjudicação em nome dos autores ante o princípio da continuidade registral – inteligência ao art. 195 da Lei 6.015/73 e precedentes jurisprudenciais – Sem a anotação da cadeia sucessória na matrícula não pode ser o imóvel adjudicado aos compradores – Sentença mantida – Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1004792-09.2018.8.26.0047; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 31/07/2023)

Assim, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.¹

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a *viabilidade de o*

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.²

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra. Não há acréscimo na sucumbência.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

² STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.