



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298827

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002146-13.2023.8.26.0318, da Comarca de Leme, em que é apelante ALESSANDRO DIAS CORRÊA, é apelada LÚCIA LOPES DA SILVA.

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), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.526

Apelação Cível nº: 1002146-13.2023.8.26.0318

Comarca: Leme – 2ª Vara Cível

1ª Instância: Processo nº: 1002146-13.2023.8.26.0318

Apte(s): Alessandro Dias Corrêa

Apdo(s): Lúcia Lopes da Silva e outro

EMENTA

APELAÇÃO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Improcedência – Lote – Preliminar de violação ao princípio da dialeticidade suscitada pela ré em contrarrazões – Não verificação – Preliminar de cerceamento de defesa e nulidade da sentença ante o julgamento antecipado da lide – Inocorrência – Prova oral – Desnecessidade – Suficiência da prova documental carreada aos autos – Juntada de novos documentos – Cabimento somente nas hipóteses do art. 435, do CPC – Preliminares afastadas – Imóvel adquirido por Ronaldo Fabrício Oliveira por meio de financiamento junto à CEF, em 6/7/2018 – Cessão de direitos sobre o imóvel ao autor em 10/7/2018 – Óbito do cedente em 1º/4/2020 – Imóvel partilhado aos genitores do cedente (ora réus), na proporção de 50% para cada, nos autos do inventário nº 1002617-97.2021.8.26.0318 – Quitação do financiamento em razão da morte do mutuário, reconhecida pela credora fiduciária em 20/1/2022 – Pretensão adjudicatória manifestada em 9/5/2023 – Necessidade de preenchimento de requisitos essenciais – Arts. 1.417 e 1.418, do CC – Desnecessidade de registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis – Súmula nº 239, do C. STJ – Quitação da obrigação – Requisito essencial para requerer-se a adjudicação compulsória – Inexistência de prova de pagamento das parcelas vencidas até a data do óbito do cedente – Ônus que competia ao cessionário-comprador – Exegese do art. 373, inc. I, do CPC – Pagamento das despesas inerentes ao imóvel que não supre tal necessidade – Ressarcimento de valores pagos e investidos no imóvel que deve ser buscado em ação própria – Sentença mantida – Adoção do art. 252, do RITJ – Majoração dos honorários, a teor do art. 85, § 11, do CPC – Recurso improvido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença de fls. 300/306, proferida em autos de ação de adjudicação compulsória que, apreciando pelo mérito os pedidos contidos na inicial, acabou por decretar a improcedência dos mesmos, condenando o autor nos ônus da sucumbência.

Opostos embargos de declaração pelo autor (fls.

309/313), foram eles rejeitados (fls. 322/323).

Inconformado, apela o requerente, alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa ante o julgamento antecipado da lide, tendo em vista o indeferimento do pedido de produção de provas oral e documental.

No mérito, diz que, diante da existência de hipoteca junto ao imóvel, foi realizado contrato de cessão de direitos, no qual restaram pactuados os pagamentos do valor de R\$ 5.500,00 ao cedente (falecido) e das parcelas vencidas à CEF, assumindo o cessionário a obrigação de quitar as parcelas vincendas do financiamento.

Aduz que a quitação do valor devido ao cedente constou expressamente do contrato; que assumiu e deu continuidade ao pagamento das parcelas junto à CEF, tendo em vista o exercício da posse do imóvel; e que a quitação do financiamento após o óbito do cedente-mutuário demonstra que as parcelas estavam quitadas.

Sustenta que, no processo de inventário do cedente, a apelada informou aquele juízo acerca do compromisso de compra e venda firmado com o apelante, requerendo a expedição de alvará, o que também demonstra o cumprimento das obrigações assumidas.

Afirma que teve indeferido o pedido de juntada de novos documentos, requerendo a oportunidade de apresentá-los (pagamento de impostos, contas de água e energia elétrica, recibos de materiais de construção, etc); que o comprador que cumpriu suas obrigações tem direito de exigir a adjudicação do imóvel; e que pagou todas as prestações até o falecimento do vendedor, sendo que a quitação do financiamento pela seguradora não retira seu direito de propriedade.

Ressalta que, caso a sentença seja mantida, deve ter

reconhecido o direito de solicitar a devolução das parcelas pagas e dos valores investidos no imóvel, sob pena de enriquecimento sem causa dos herdeiros.

Pugnou, ao final, pelo provimento do apelo.

Contrarrazões às fls. 445/467.

É o relatório.

Recebo o recurso interposto, no duplo efeito, na forma do art. 1.012, "caput", do CPC, passando ao seu julgamento, conforme autoriza o inciso II, do art. 1.011, do mesmo Estatuto.

O recurso não comporta provimento.

De proêmio, afasto a preliminar de não conhecimento do recurso do autor por violação ao princípio da dialeticidade, suscitada pela ré em sede de contrarrazões.

Com efeito, ao efetuar o juízo de admissibilidade do recurso, o relator deve verificar se se encontram preenchidos os requisitos necessários ao seu conhecimento, dentre os quais o da imprescindibilidade de impugnação aos fundamentos da decisão recorrida, sob pena de violação ao princípio da dialeticidade.

O fato de o autor repetir, nas razões do apelo, argumentos contidos em peças processuais anteriores não impede o conhecimento do recurso se o conteúdo da sentença foi impugnado, devolvendo ao tribunal o conhecimento da matéria.

A respeito do tema, assim se posiciona o C. STJ:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. APELAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO. RAZÕES REITERADAS DE RECURSO ANTERIOR. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. AUSÊNCIA DE

VIOLAÇÃO. VIABILIDADE. PRECEDENTES DO STJ.

1. O Tribunal mineiro não conheceu da Apelação ajuizada pela parte alegando que, 'quanto ao mérito da demanda, foram apenas copiados os termos dos embargos à execução (...), argumentando-se que a sentença não foi acertada' (fl. 933, e-STJ). Entendeu, com isso, estar ferido o princípio da dialeticidade.

2. Porém, conforme orientação do STJ, 'a repetição dos argumentos declinados na inicial ou na peça de defesa não é motivo bastante para inviabilizar o conhecimento da apelação quando estiver nítido o interesse de reforma da sentença, conforme ocorreu no caso em exame' (AgInt no AREsp nº 976.892/GO, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 29/8/2017).

3. 'Repetir, na apelação, os argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não representa, por si só, obstáculo ao conhecimento do recurso, nem ofensa ao princípio da dialeticidade. Precedentes' (AgInt no AREsp nº 980.599/SC, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 2/2/2017).

4. Recurso Especial provido, determinando-se que o Tribunal estadual conheça da Apelação ajuizada". (STJ. REsp. nº 1.843.848/MG. Min. Relator: Herman Benjamin. 2ª Turma. D.J.: 5/12/2019).

Ademais, o autor impugnou, nas razões do apelo, os fundamentos da decisão recorrida, sendo, pois, de rigor o conhecimento do recurso interposto.

A preliminar de cerceamento de defesa suscitada pelo autor nas razões do recurso deve ser afastada.

Com efeito, sendo o juiz o destinatário da prova,

pode ele, à luz do princípio da persuasão racional, até mesmo indeferir diligências, se, diante dos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos, elas se mostrarem desnecessárias ao seu convencimento.

Diante do que constou dos autos, considerou o Magistrado *"a quo"* que os documentos juntados ao processo constituíam elementos de prova suficientes para a formação de sua convicção.

De fato, no caso em exame, a prova das alegações é eminentemente documental, mostrando-se desnecessária para o deslinde da ação a produção de prova oral ou de quaisquer outros tipos de provas, uma vez que os fatos alegados se encontram devidamente comprovados pela documentação carreada aos autos, o que torna as provas requeridas inúteis à solução da controvérsia.

Ademais, quando intimadas as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir, justificando sua pertinência e indicando as questões controvertidas que pretendiam esclarecer com cada prova requerida (fls. 174/175), compareceu o autor nos autos, requerendo o julgamento do feito no estado em que se encontrava e, caso fosse determinada a instrução do feito, que fosse colhido o depoimento pessoal dos réus para elucidar acerca de eventual existência de acordo verbal para pagamento, em favor da ré, do saldo devedor do financiamento (fls. 178/181).

Quanto à juntada ulterior de documentos, ela só é admitida na hipótese de se tratar de documentos novos, destinados a provar fatos ocorridos depois dos articulados na inicial ou na defesa, ou para contrapor àqueles que foram produzidos nos autos, ou, ainda, quando tais documentos só se tornaram conhecidos, acessíveis ou

disponíveis após a propositura da ação ou do oferecimento da contestação, que são os momentos nos quais a parte deve juntar os documentos destinados a provar suas alegações, a teor dos arts. 320, 434 e 435, do CPC.

Fora dessas hipóteses, não é cabível a juntada ulterior de documentos.

Assim, não há que se falar em cerceamento de defesa.

Quanto a questão de fundo, em que pesem os reclamos do apelante, a r. sentença recorrida que deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, 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.

O art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece que “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Na Seção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece “*a viabilidade de o 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 decisorio*”

(REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. CASTRO MEIRA, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. ELIANA CALMON, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, j de 1º.12.2003).

E também o Colendo Supremo Tribunal Federal tem decidido correntemente que é possível adotar os fundamentos de parecer do Ministério Público para decidir, assim o tendo feito recentemente na decisão da lavra do eminente Ministro DIAS TOFFOLI, nos RE nº 591.797 e nº 626.307, em 26.8.2010, em que assenta, textualmente, o que segue: *“Acompanho na íntegra o parecer da douta Procuradoria-Geral da República, adotando-o como fundamento desta decisão, ao estilo do que é praxe na Corte, quando a qualidade das razões permitem sejam subministradas pelo relator”* (Cf. ACO 804/RR, Relator Ministro CARLOS BRITTO, DJ 16/6/2006; AO 24/RS, Relator Ministro MAURÍCIO CORRÊA, DJ 23/3/2000; RE nº 271.771/SP, Relator Ministro NÉRI DA SILVEIRA, DJ 1º/8/2000).

A r. sentença é minuciosa e dispensa acréscimos. Vale aqui transcrever trechos que, de forma percuciente, tratou da controvérsia:

“Como é sabido, a ação de adjudicação compulsória deve obedecer a dois critérios para o seu ajuizamento, quais sejam, que seja firmada uma promessa de compra e venda de bem imóvel, quer por meio de um instrumento público ou particular; e que não haja pactuação entre as partes de um arrependimento em relação à promessa, conforme arts. 1.417 e 1.418, ambos do Código Civil (...).

A lei também estipula um terceiro critério, qual seja,

o registro da promessa de venda e compra em Cartório de Registro de Imóveis. Nada obstante, a Súmula nº 239 do Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) flexibilizou tal determinação, prescrevendo que 'O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis'.

Pois bem.

Compulsando os autos, observo que as alegações da parte autora não foram corroboradas pela documentação juntada aos autos.

De saída, friso que não se desconhece a possibilidade de cessão de direitos sobre imóvel financiado pela CEF. Contudo, a Lei nº 8.004/90 dispõe sobre transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento e exige a interveniência obrigatória da instituição financiadora, fato que não ocorreu no contrato ora em análise.

Não bastasse, a parte autora não comprovou de forma suficiente o cumprimento das obrigações contratadas com o falecido cedente.

De fato, quanto ao pagamento dos valores, a parte autora alega que efetuou o pagamento ao vendedor, do importe de R\$ 5.500,00 quando do acordo (10/7/2018), passando a efetuar o pagamento das parcelas do financiamento a partir de então, até a data do óbito do sr. Ronaldo (1º/4/2020), alegando que inclusive efetuado o pagamento de duas parcelas após o falecimento.

Ocorre que da análise dos autos verifico que não foram juntados quaisquer comprovantes de pagamento a fim de demonstrar que efetivamente quitados os valores pelo então cessionário.

Saliente-se que não foram juntados sequer os recibos dos pagamentos efetuados a título de financiamento à CEF, nada requerendo a parte autora para fins de produção de prova, a fim de demonstrar os pagamentos efetuados, apenas afirmando que se os valores não tivessem sido adimplidos, a CEF estaria cobrando a dívida e uma vez noticiado o óbito, não teria procedido a quitação do financiamento.

Ora, certo é que adimplidos os valores junto à CEF, no entanto, não restou demonstrado nos autos que tenham sido adimplidos pelo requerente, o que se mostrava imprescindível para o preenchimento de um dos requisitos necessários ao deferimento do pedido de adjudicação compulsória.

Assim, não tendo o promissário comprador demonstrado o pagamento da totalidade do preço, sequer adentrando à discussão acerca da quitação do financiamento que permaneceu em nome do sr. Ronaldo até a data do seu óbito, tendo assim ocorrido a sua quitação em razão do passamento deste, não é o caso de se deferir o pedido autoral”.

Colhe-se dos autos que, em 6/7/2018, Ronaldo Fabrício Oliveira firmou com Badra Pecora Empreendimentos Imobiliários Ltda. o Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) de fls. 24/48, tendo como credora fiduciária a Caixa Econômica Federal, visando a aquisição do lote 18, da quadra F, do loteamento denominado Jardim do Parque, na comarca de Leme.

Em 10/7/2018, porém, o adquirente firmou com o autor-apelante o Instrumento Particular de Venda e Cessão de Transferência de Direitos de fls. 52/55, por meio do qual lhe cedeu todos os direitos relativos ao imóvel, pelo preço certo de R\$ 5.500,00 que deveria ser pago no ato, assumindo o cessionário a obrigação de pagamento das parcelas do financiamento.

Ocorre que o cedente faleceu em 1º/4/2020 (fls. 51), tendo o imóvel sido arrolado nos autos do inventário nº 1002617-97.2021.8.26.0318 e partilhado a seus genitores (ora réus), na proporção de 50% para cada um (fls. 63/75 e 76). A quitação do contrato de financiamento foi informada pela credora fiduciária em 20/1/2022 (fls. 150/151).

Em 9/5/2023, o cessionário ajuizou a presente ação, pleiteando a adjudicação do imóvel.

Com efeito, dispõem os arts. 1.417 e 1.418, do CC:

"... 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..."

Francisco Eduardo Loureiro, *"in"* Código Civil Comentado/Cezar Peluso (coord.), Barueri – SP, Manole, 2007, p.

1.326, leciona que:

“Para que o compromisso de compra e venda gere direito à adjudicação compulsória, deve preencher determinados requisitos, a saber:

.a) que o contrato preliminar tenha sido celebrado com observância do disposto no art. 462 do Código Civil, ou seja, que contenha todos os requisitos essenciais do contrato a ser celebrado, com exceção da forma;

.b) que do contrato preliminar não conste cláusula de arrependimento. Caso contrário, as partes terão a possibilidade de desistir da celebração do negócio definitivo, de modo que não faria sentido admitir a execução específica, restando ao prejudicado receber o valor da cláusula penal (art. 408 do CC), as arras (art. 420 do CC) ou indenização por perdas e danos. (...);

.c) que o promitente vendedor esteja em mora;

.d) que haja adimplemento da contraprestação devida pelo promitente comprador, se exigível”.

Disso tudo se infere que, para que a parte possa requerer a adjudicação de um imóvel, o compromisso de compra e venda deve preencher os requisitos legais essenciais a qualquer contrato, não prever cláusula de arrependimento, o comprador deve comprovar a quitação integral do preço e o vendedor não possa ou se recuse a outorgar a escritura definitiva.

Note-se que a súmula nº 239, do C. STJ, afastou a necessidade do registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis para assegurar o direito à adjudicação compulsória.

Pois bem. No caso em exame, o contrato celebrado

preenche os requisitos essenciais de qualquer contrato, dele não consta cláusula de arrependimento (faculdade que, aliás, é expressamente excluída pela cláusula 14ª – fls. 54) e o promitente vendedor não outorgou a escritura, tendo falecido em 1º/4/2020 (fls. 51).

No entanto, o autor não comprovou o pagamento nem do valor devido ao cessionário nem das parcelas devidas à CEF até a data do óbito do cedente, requisito essencial para que fosse possível a adjudicação compulsória e ônus que lhe competia, a teor do art. 373, inciso I, do CPC.

Nesse sentido, é o entendimento dominante do C. STJ:

“PROCESSO CIVIL. (...) ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO COMO PRESSUPOSTO. (...)”

6. A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002. (...)” (REsp nº 1.601.575/PR, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3ª Turma, j. 2/8/2016).

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo

comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp nº 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). (...)

3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que 'não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito'. Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ. (...)” (AgInt no AREsp nº 1.816.356/ES, rel. Min. Raul Araújo, 4º Turma, j. 12/9/2022).

Nem se alegue que, se as parcelas não tivessem sido pagas, a credora fiduciária não daria a quitação do financiamento em razão da morte do mutuário, eis que, ainda assim, não é possível saber quem efetuou o pagamento e o ônus da prova, nesse caso, é do comprador, que tem interesse na transferência do domínio do imóvel, e não dos requeridos.

Consigne-se também que a comprovação de pagamento de despesas inerentes ao imóvel (como impostos, contas de água e energia elétrica, materiais de construção, etc) não supre essa necessidade, não constituindo meio de prova do pagamento das parcelas do preço do imóvel.

E, ao contrário do que afirma o apelante, o fato de a apelada, no processo de inventário do cedente, ter informado aquele juízo acerca da existência do compromisso de compra e venda e ter requerido a expedição de alvará, não demonstra o cumprimento das

obrigações assumidas, mas apenas o reconhecimento da existência do negócio, sendo a atitude da apelada irrelevante para a solução da presente controvérsia, que dependia, isto sim, do preenchimento dos requisitos necessários para a adjudicação compulsória acima elencados.

Por fim, o pedido de reconhecimento do direito de devolução das parcelas pagas e dos valores investidos no imóvel não comporta conhecimento, eis que não integrou o pedido inicial, devendo tal ressarcimento ser buscado em via própria.

Portanto, a r. sentença deve ser mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos e pelos ora acrescentados.

Em razão do improvimento do recurso, ficam majorados, a teor do art. 85, § 11, do CPC, os honorários advocatícios devidos pelo autor aos patronos da requerida para 11% sobre o valor atualizado da causa.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no âmbito do C. STJ que, para esse fim, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator