



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000301458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004679-83.2024.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes SUDÁRIO DOS SANTOS e CLÊUSA HELENA CRUZ DA SILVA DOS SANTOS, são apelados GERALDO DA SILVA (ESPÓLIO), MARTA RODRIGUES DA SILVA (HERDEIRO), ANDERSON RODRIGUES DA SILVA (HERDEIRO), RAQUEL CRISTINA DA SILVA CASTRO (HERDEIRO), ALEKSANDRA CRISTINA DA SILVA BARBOSA (HERDEIRO), GEISIELE DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO), MARIANA LUIZA DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO) e EVERSON DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1004679-83.2024.8.26.0196

ORIGEM: FORO DE FRANCA - 5ª VARA CÍVEL

APELANTES: SUDÁRIO DOS SANTOS; CLÊUSA HELENA CRUZ DA SILVA DOS SANTOS

APELADOS: GERALDO DA SILVA (ESPÓLIO); MARTA RODRIGUES DA SILVA (HERDEIRO); ANDERSON RODRIGUES DA SILVA (HERDEIRO); RAQUEL CRISTINA DA SILVA CASTRO (HERDEIRO); ALEKSANDRA CRISTINA DA SILVA BARBOSA (HERDEIRO); GEISIELE DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO); MARIANA LUIZA DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO); EVERSON DA SILVA FERREIRA (HERDEIRO)

JUIZ(A) SENTENCIANTE: EWERTON MEIRELIS GONÇALVES

VOTO Nº 7090

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Ação de adjudicação compulsória proposta por comprador em face de sucessores do vendedor, visando à outorga da escritura definitiva de imóvel adquirido por instrumento particular de venda e compra. O autor alega ter quitado o valor do imóvel, mas não obteve a escritura pública devido ao falecimento do vendedor 14 anos após a venda. A r. sentença julgou extinto o processo, sem resolução de mérito. Apela a parte autora, reiterando os argumentos inaugurais.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se determinar se é possível a adjudicação compulsória do imóvel, considerando que o bem não foi formalmente transmitido aos sucessores do proprietário registral falecido, o que ofende o princípio da continuidade registral.

III. Razões de Decidir: A adjudicação compulsória não pode prescindir do inventário ou arrolamento do bem alienado pelo falecido, em respeito ao princípio da continuidade registral. Sem a regular transmissão do imóvel aos sucessores do proprietário registral, não é possível o acolhimento do pedido de adjudicação compulsória.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Honorários recursais não majorados, pois não houve arbitramento a tal título pelo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MM. Juízo de Origem.

Vistos.

Trata-se de “*ação de adjudicação compulsória*” intentada por **SUDÁRIO DOS SANTOS** e **CLÊUSA HELENA CRUZ DA SILVA DOS SANTOS** em face do **ESPÓLIO DE GERALDO DA SILVA** e seus herdeiros **MARTA RODRIGUES DA SILVA**, **ANDERSON RODRIGUES DA SILVA**, **RAQUEL CRISTINA DA SILVA CASTRO** casada com **PAULO DE CASTRO**, **ALEKSANDRA CRISTINA DA SILVA BARBOSA** casada com **EZEQUIEL BARBOSA**, **GEISIELE DA SILVA FERREIRA**, **MARIANA LUIZA DA SILVA FERREIRA** e **EVERSON DA SILVA FERREIRA**. O relatório da r. sentença (fls. 44/46), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos.

SUDÁRIO DOS SANTOS e CLÊUSA HELENA CRUZ DA SILVA DOS SANTOS propuseram Ação de adjudicação compulsória em face de ESPÓLIO DE GERALDO DA SILVA e seus herdeiros MARTA RODRIGUES DA SILVA, ANDERSON RODRIGUES DA SILVA, RAQUEL CRISTINA DA SILVA CASTRO casada com PAULO DE CASTRO, ALEKSANDRA CRISTINA DA SILVA BARBOSA casada com EZEQUIEL BARBOSA, GEISIELE DA SILVA FERREIRA, MARIANA LUIZA DA SILVA FERREIRA e EVERSON DA SILVA FERREIRA.

Alegam, em síntese, que adquiriram de GERALDO DA SILVA através de contrato particular de compra e venda o imóvel que é objeto da matrícula nº 73.298 junto ao 2º Oficial de Registro de imóveis da Comarca de Franca/SP e que na época não possuía matrícula individualizada. Antes de ser realizada a transferência, o proprietário vendedor Sr. GERALDO DA SILVA veio a falecer, e embora a família providenciasse o

inventário, deixaram de contemplar o referido imóvel. Pleiteiam, assim, a adjudicação compulsória do imóvel em questão.

Determinou-se a emenda à inicial, para a parte autora justificasse o seu interesse processual, vez que, a princípio, não é possível o acolhimento do pedido de adjudicação compulsória sem a regular transmissão do imóvel aos sucessores do proprietário tabular, porque ofende o princípio da continuidade registral.

Houve manifestação da parte autora às fls. 34/35, alegando, em síntese, que estão presentes os requisitos para a adjudicação compulsória, quais sejam, existência de obrigação derivada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel e a quitação do valor pela parte compradora. Ademais, que o imóvel foi adquirido e quitado antes do falecimento do vendedor, não integrando seu acervo hereditário, contando a pretendida adjudicação com a concordância dos herdeiros.

É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 44/46 **JULGOU EXTINTO o processo, sem resolução de mérito:**

“Diante do exposto, julgo EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, na forma do art. 321, parágrafo único e 485, I do Código de Processo Civil. A parte autora responde pelas custas e despesas processuais, observada a Assistência Judiciária art.98, §§2º e 3º, do CPC, ora deferida.

Certificado o trânsito em julgado, cumpra-se o disposto no art. 331, §3º do CPC, expedindo-se a respectiva carta e, após, arquivem-se os autos, com anotação de baixa no Sistema Informatizado.

INT.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 49/55, a parte autora sustenta, em síntese: **(i)** que adquiriram o imóvel objeto da matrícula nº 73.298, pertencente ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca/SP, através de contrato particular de compra e venda celebrado em 01/07/2006 com Geraldo da Silva, de modo irrevogável, com a respectiva quitação. Sustentam que o imóvel já se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Corrente/SP em nome dos apelantes, restando apenas a transferência da propriedade com a elaboração da escritura definitiva de compra e venda e seu registro no cartório de registro de imóveis. **(ii)** Aduzem que, antes da transferência, o proprietário vendedor Geraldo da Silva faleceu, conforme certidão de óbito anexada aos autos. Defendem que, com o falecimento do vendedor, a família providenciou o inventário dos bens, mas deixou de contemplar o imóvel adquirido pelos apelantes. Destacam que procuraram os herdeiros para regularizar o imóvel, mas foram informados da impossibilidade de realizar qualquer sobrepartilha para inclusão do bem. **(iii)** Apontam que a ação de adjudicação compulsória se encontra prevista no Decreto-lei nº 58/1937, especificamente nos artigos 15 e 16, que garantem o direito de exigir a outorga da escritura de compra e venda mediante o pagamento integral do preço e a quitação dos impostos e taxas. Alegam que o Código Civil, em seus artigos 1.417 e 1.418, também prevê o direito do promitente comprador de exigir a outorga da escritura definitiva e, em caso de recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Recurso tempestivo (fl. 48) e dispensado o preparo, porque foi concedida a gratuidade processual (fl. 46).

Não foram apresentadas as contrarrazões.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração das

alegações inaugurais, pugnando a parte autora pela adjudicação compulsória do bem adquirido por compromisso de compra e venda celebrado com o proprietário registral falecido.

Cuidam os autos de ação de adjudicação compulsória, na qual o autor alega ter obtido, em 01/07/2006, por meio de instrumento particular de venda e compra já quitado, o direito à aquisição do imóvel descrito na inicial.

O promitente vendedor, do qual os requeridos são sucessores, faleceu em 20/08/2020 (fl. 23), antes que a alienação do bem fosse formalizada por escritura pública e registrada, permanecendo o de cujus como proprietário no Registro de Imóveis.

De proêmio, consigne-se que a adjudicação compulsória substitui a escritura de compra e venda e deve ser ajuizada em face do proprietário tabular. O pedido como formulado, contudo, não poderia mesmo prosperar, porque ofende o princípio da continuidade registral.

Conforme ensina AFRANIO DE CARVALHO “*O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente*” (Registro de Imóveis, Ed. Forense, 4ª ed., 1998, p. 253).

Em precedentes desse C. TJSP, já restou assentado que sem a regular transmissão do imóvel aos sucessores do proprietário registral não é possível o acolhimento do pedido de adjudicação compulsória. Confirmam-se os seguintes julgados:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de adjudicação compulsória, proposta pelo adquirente, objetivando a obtenção da transferência da propriedade do bem compromissado - Extinção do feito sem resolução do mérito

por carência da ação, ante a inexistência de pretensão resistida - Inventário do alienante que não contemplou o imóvel objeto da lide - Impossibilidade de registro de eventual sentença translativa do domínio, por ofensa ao princípio da continuidade registral - Necessidade de requerimento de sobrepartilha do bem (art. 616, VI do CPC) e obtenção de alvará judicial para esse fim - Apelo desprovido” (Apelação nº 1001070-07.2014.8.26.0564, relator o Desembargador GALDINO TOLEDO JÚNIOR, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 10.9.2019).

OBRIGAÇÃO DE FAZER. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Sentença de procedência, adjudicando em favor do autor fração ideal de dois imóveis. Irresignação da ré. Ação ajuizada em face da sucessora do proprietário tabular dos imóveis. Imóveis que continuam registrados em nome do antecessor da ré. Inviabilidade da adjudicação compulsória. Ofensa ao princípio da continuidade registral. Necessidade de prévia promoção ou regularização da sucessão. Ação extinta de ofício sem o julgamento do mérito, nos termos do art. 485, VI do CPC, prejudicado o recurso” (Apelação nº 1001471-69.2019.8.26.0066, relator Desembargador ALEXANDRE MARCONDES, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 23.7.2021).

Neste Sodalício, não há discrepância:

Adjudicação compulsória. Sentença de indeferimento da inicial. Adequação. Imóvel que continua registrado em nome dos proprietários tabulares, já falecidos. Inviabilidade da adjudicação pretendida. Ofensa ao princípio da continuidade registral. Necessidade de expedição do formal de partilha e seu registro. Sentença de extinção mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1003042-34.2021.8.26.0348; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

11/08/2021; Data de Registro: 11/08/2021)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Insurgência em relação à sentença de improcedência. Não acolhimento. Apelante que pretende a adjudicação compulsória por aquisição via cessão de direitos hereditários. Ausência de validade do instrumento, que demanda forma pública (art. 1.793, CC). Ausência de inventário que importa em violação à continuidade registral. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Transferência de propriedade direta do titular falecido à terceira adquirente que configura verdadeira burla às formalidades exigíveis e espécies tributárias incidentes nas transmissões. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1011551-48.2022.8.26.0079; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

E bem fundamentou o MM. Juízo *a quo*:

“O interesse de agir se caracteriza pelo binômio necessidade e adequação, não convindo acionar o aparato judiciário sem que de sua atividade se possa extrair algum resultado útil.

Saliente-se que no magistério preciso de Nelson Nery Junior e Rosa Maria Andrade Nery, existe interesse processual quando “a parte tem necessidade de ir a Juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático. Assim é que, “movendo ação errada ou utilizando-se do procedimento incorreto, o provimento jurisdicional não lhe será útil, razão pela qual a inadequação procedimental acarreta a inexistência do interesse processual.”

Nas palavras de Araújo Cintra, Grinover e Dinamarco, o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interesse de agir “assenta-se na premissa de que, tendo embora o Estado o interesse no exercício da jurisdição (função indispensável para manter a paz e a ordem na sociedade), não lhe convém acionar o aparato judiciário sem que dessa atividade se possa extrair algum resultado útil. É preciso, pois, sob este prisma, que, em cada caso concreto, a prestação jurisdicional solicitada seja necessária e adequada” e Greco Filho acrescenta a utilidade do provimento requerido.

No presente caso, pretende a parte autora a adjudicação compulsória sem a regular transmissão do imóvel aos sucessores do proprietário tabular, no entanto, a via eleita é totalmente inadequada porque ofende o princípio da continuidade registral.

Estando o imóvel ainda registrado em nome do falecido vendedor, sem a realização da partilha do bem, em procedimento próprio, ou ao menos a emissão de alvará permitindo a alienação deste pelo inventariante do espólio, seria inviável o registro de qualquer translativo da propriedade em razão da ofensa ao princípio da continuidade registral.

Evidenciado, assim, que para que os autores alcancem a sua pretensão, que se realize uma sobrepartilha dos bens deixados pelo vendedor, sendo certa sua legitimidade para tanto, uma vez que credores do autor da herança, nos termos do art. 616, VI do Código de Processo Civil.

Ainda nesta seara, embora que a venda e pagamento total do preço tenha ocorrido antes do falecimento do contratante, é devido o imposto de transmissão pela alienação acertada entre estes e não há notícia de que houve o recolhimento.

Portanto, patente a carência da ação, pois inadequada a via eleita para o fim, posto que, ainda que deferida a pretensão,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seria esta inservível para o fim colimado.”

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, *“nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”*.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que *“é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”* (REsp 662.272-RS).

Deixa-se de majorar os honorários advocatícios em face da parte autora apelante, pois não houve arbitramento a tal título pelo MM. Juízo de Origem.

Por derradeiro, para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. **Franciulli Netto**, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. **Denise Arruda**, publicado em 25/10/2004).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

MÁRIO CHIUHITE JÚNIOR
Relator