



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000302740

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004082-83.2022.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante ANTÔNIO FAUSTO GONZAGA GASPAR, são apelados JOSÉ CASIMIRO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA) e EDNA LÚCIA CARULLA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 28 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.463

Apelação Cível nº: 1004082-83.2022.8.26.0229

Comarca: Hortolândia - SP

Apte.: Antônio Fausto Gonzaga Gaspar

Apdo.: José Casimiro de Oliveira e outro

E M E N T A

OBRIGAÇÃO DE FAZER – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA INVERSA – Sentença de improcedência. Insurgência. Descabimento. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO REGISTRAL E MATRÍCULA PRÓPRIA. Sentença de procedência do pedido que seria inócua. Impossibilidade de registro. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei nº. 58/1937 – Existência de imóvel registrável. Carece o autor do interesse processual na modalidade adequação. Extinção do processo, que deve se dar por fundamento diverso, qual seja, calcado no art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Outrossim, a carência de interesse, por se tratar de regra processual, é matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado a qualquer tempo. RECURSO DESPROVIDO, alterando-se o fundamento da extinção.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida nos autos da ação de obrigação de fazer (adjudicação compulsória inversa), que julgou improcedentes os pleitos autorais nos seguintes termos:

“Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, julgo improcedente o pedido inicial, extinguindo o feito com resolução de mérito, na forma do art. 487, I do Código de Processo Civil.

Sucumbente, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa.

Após o trânsito, arquivem-se.

P. I. C.”

Embargos de declaração opostos pela parte autora às fls. 269/274.

Por decisão de fls. 276/278, os referidos embargos foram acolhidos, porém, sem efeito infringente, nos seguintes termos:

“(…)

Fls. 264/266: Trata-se de embargos de declaração opostos pelo autor alegando a existência de contradição na sentença embargada.

Dou provimento aos embargos declaratórios para o fim de sanar a contradição existente, passando a sentença a ter a seguinte redação:

Ante os documentos juntados com a contestação, defiro os benefícios da justiça gratuita aos requeridos. Anote-se.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer movida por Antonio Fausto Gonzaga Gaspar em face de Jose Casimiro de Oliveira e outro, alegando que, em 21/8/1986, cedeu aos requeridos a posse do imóvel descrito na inicial e, após a quitação os requeridos se recusam a assinar e receber a escritura definitiva. Requer, pois, a procedência da ação a fim de que seja determinado que os requeridos assinem e recebam a escritura definitiva do imóvel. Juntou documentos (fls. 10/69).

Citados, os requeridos apresentaram contestação (fls. 126/136). Em sua defesa, alegam que adquiriram o imóvel por intermédio da imobiliária Companhia Munhoz e, por problemas financeiros, realizaram a cessão de direitos a terceiros. Assim, alegam a ilegitimidade passiva.

Réplica às fls. 169/173.

Decido.

Julgo o feito no estado em que se encontra, eis que a controvérsia é exclusivamente relativa a questão de direito, tem-se por suficientes os documentos e provas já colacionados aos autos, na forma do art. 355, I do Código de Processo Civil.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva dos requeridos e indefiro a denunciação da lide. Com efeito, o autor pleiteia o cumprimento de obrigação prevista em contrato entabulado com os requeridos e não com terceiros.

No mérito o pedido é improcedente.

*Os requeridos adquiriram do autor os direitos sobre o imóvel objeto da presente, o qual **não possui matrícula individualizada.***

***O autor não é o proprietário tabular,** posto que somente detinham a posse sobre o imóvel. Conforme constou no contrato de fls. 29/32.*

Destarte, nos contratos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, como é o caso destes autos, a forma prevista e exigida em lei é através de escritura pública.

Assim, a transferência do domínio sobre coisa imóvel não se aperfeiçoa mediante simples declaração de vontade - que como visto, demanda forma específica (escritura pública) e depende também do registro do respectivo título no cartório de imóveis.

É o que diz, textualmente, o art. 1.245 do Código Civil: "Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

Nesse contexto, não sendo o autor/alienante o real titular do domínio sobre o imóvel objeto do contrato, além de não ter sido observada a formalidade exigida em lei, vez que inexistente a escritura pública, inviável que ele providencie a transferência do bem que não lhe pertence.

Embora o contrato mencione expressamente a outorga da escritura pública, inviável o registro, ante a inexistência de matrícula individualizada e a ausência de demonstração nos autos da cadeia de transmissão dos direitos do imóvel, já que sequer informa quem é o proprietário tabular do imóvel.

É certo que haveria verdadeiro embaraço, em caso de procedência do pedido, para o registro do título translativo.

Assim, prevê a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6015/73):

"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."

Sobre o tema, segue o entendimento jurisprudencial:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO REGISTRAL E MATRÍCULA PRÓPRIAS. CARÊNCIA DE AÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. RECURSO PROVIDO. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DEMÉRITO. Imóvel adquirido por compromisso de venda e compra. Ausência de desmembramento. Ausência de individualização e matrícula registral próprias. Sentença inexecutável.

Jurisprudência do STJ. Decisão recente desta Câmara. Extinção do processo sem resolução de mérito. Recurso dos réus Roberto Albuquerque Croso e outros provido, prejudicados os demais recursos. (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/8/2015; Data de registro: 19/8/2015).

Contudo, para se evitar prejuízos, é facultado ao cedente promover a alteração de titularidade do imóvel junto à Municipalidade, a fim de desobrigar-se do pagamento de impostos que recaem sobre o imóvel.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido inicial, extinguindo o feito com resolução de mérito, na forma do art. 487, I do Código de Processo Civil.

Sucumbente, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa. Após o trânsito, arquivem-se.

P. I. C.” (g. n.)

Inconformado, apela a parte autora, vencida, sustentando em síntese: a) “nos termos do art. 463, do Código Civil, o promitente vendedor tem o direito de compelir o promissário comprador a receber a escritura definitiva de venda e compra”; b) “considerando que o preço do imóvel já foi há anos solvido, não há razão plausível para negar a celebração do contrato definitivo e a transferência da titularidade do imóvel no respectivo Registro”; c) “por se tratar de obrigação juridicamente fungível, a sentença vale como título judicial bastante para o registro da aquisição na matrícula do imóvel devendo ser

levada ao registro de imóveis, acompanhado da guia do ITBI e submetida à qualificação do Oficial delegado”.

Requer: “*seja dado provimento ao presente recurso para reformar a r. sentença, condenando os ora Apelados à obrigação de fazer consistente em assinarem e receberem a escritura definitiva de compra e venda do imóvel que adquiriram do Apelante, localizado na Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, designado Lote 07, da Quadra 61, do loteamento denominado “Jardim Velloso”, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias a contar do trânsito em julgado da r. decisão, registrá-la em seus nomes, efetuando o pagamento dos impostos, em especial o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), bem como taxas e emolumentos dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, procedendo a alteração do lançamento do IPTU junto à Prefeitura de Osasco, assumindo a responsabilidade pelos débitos de natureza propter rem, ou, caso se neguem, sejam revéis ou qualquer outra situação que impeça o Apelante de outorgar diretamente aos Apelados a aludida escritura, deverá a r. sentença produzir o mesmo efeito do negócio jurídico não firmado, servindo como mandado para registro no competente Cartório de Registro de Imóveis (art. 501, CPC), com a condenação, em qualquer hipótese, dos Apelados ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios.*”

Recurso regularmente recebido e processado, intimando-se a parte apelada para resposta (fls. 292/294).

Não foram apresentadas as contrarrazões (fls. 295).

É o relatório.

O pleito autoral busca o cumprimento de obrigação

de fazer, visando a outorga de escritura pública de compra e venda aos réus, compradores do lote 07, da quadra 61, do loteamento denominado “Jardim Velloso”, situado em Osasco, estado de São Paulo, à Rua Professor Aristides Couto, nº 28 (adjudicação compulsória inversa).

A r. sentença guerreada julgou improcedente o pleito, razão pela qual o autor interpôs o presente apelo.

Pois bem.

O autor promoveu ação de obrigação de fazer, ou adjudicação compulsória inversa, alegando que vendeu aos réus o imóvel descrito na inicial, e que têm direito à transferência da propriedade registral do bem.

Entretanto, é dos autos que o lote de terreno objeto do litígio não foi desmembrado da área maior de terra, não descrito adequada e formalmente, além de desprovido de matrícula própria.

Descabida, destarte, a via da adjudicação compulsória, carecendo o autor do interesse processual na modalidade adequação.

O imóvel não desmembrado e sem inscrição matricular não é suscetível de pedido adjudicatório. Para além de obstaculizar a constatação do proprietário registral anterior, com o fim de se assegurar o princípio da continuidade na titularidade imobiliária, a eventual sentença de procedência não poderá ser executada, impossibilitado o registro imobiliário por falta de especialização objetiva.

Já deliberou o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARCELA DE GLEBA RURAL NÃO DESMEMBRADA. AUSÊNCIA DE MATRÍCULA

INDIVIDUALIZADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO REGISTRO DO TÍTULO. CARÊNCIA DE AÇÃO DECLARADA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Na ação de adjudicação compulsória, o ato jurisdicional, para ser exequível, deve reunir todas as exigências previstas na Lei de Registros Públicos, e nas demais ordenadoras do parcelamento do solo, a fim de facultar o registro do título no cartório respectivo. 2. Detectada, no caso concreto, a impossibilidade jurídica do pedido de registro, haja vista a falta de prévia averbação do desmembramento de gleba rural originária, e posteriores aberturas de matrículas individualizadas das glebas desvinculadas e prometidas à venda pelo réu. Ausente, portanto, de uma das condições específicas da ação de adjudicação compulsória, na dicção do art. 16, § 2º, do Decreto-lei nº. 58/1937 - existência de imóvel registrável. 3. Recurso especial a que se nega provimento” (REsp nº 1.297.784/DF, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, j. 16.9.2014). (g. n.)

“RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE.

SÚMULA Nº 7/STJ. (...) 5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada. 6. A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória. 7. No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória. (...)” (REsp nº 1.851.104/SP, rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 12.5.2020)

Neste mesmo sentido, veja-se o entendimento deste E. Corte:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. IMPOSSIBILIDADE. EVENTUAL SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA INÓCUA. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. CARÊNCIA DE AÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO. Pedido de adjudicação compulsória. Imóvel. **Ausência de desmembramento. Impossibilidade. Sentença de procedência do pedido que seria inócua. Impossibilidade de registro. Extinção do processo, sem resolução de mérito.** Autores carecedores de ação. Interesse processual ausente. Recurso não provido. (TJ-SP - AC: 10028666220228260011 SP 1002866-62.2022.8 .26.0011, Relator.: J.B. Paula Lima, Data de Julgamento: 28/9/2022, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/9/2022) (g. n.)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL NÃO DESMEMBRADO. AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO REGISTRAL E MATRÍCULA PRÓPRIAS. CARÊNCIA DE AÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. RECURSO PROVIDO. EXTINÇÃO SEM

RESOLUÇÃO DEMÉRITO. Imóvel adquirido por compromisso de venda e compra. Ausência de desmembramento. Ausência de individualização e matrícula registral próprias. Sentença inexecúvel. Jurisprudência do STJ. Decisão recente desta Câmara. Extinção do processo sem resolução de mérito. Recurso dos réus Roberto Albuquerque Croso e outros provido, prejudicados os demais recursos. (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/8/2015; Data de registro: 19/8/2015). (g. n.)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Extinção do feito, sem julgamento do mérito, por serem os autores carecedores da ação, por falta de interesse processual. Inconformismo da parte autora. Ação movida contra quem não é titular do domínio perante o Cartório de Registro de Imóveis. Impossibilidade. Ilegitimidade passiva. Lote pertencente a imóvel em área maior, sem individualização dos lotes na matrícula. Imprescindibilidade de prévia regularização do loteamento para registro do imóvel a ser desmembrado. Ofensa ao princípio da especialidade registrária, previsto no art. 225 da Lei nº. 6.015/73. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10087988720188260361 SP 1008798-87.2018.8 .26.0361, Relator.: Ana Maria Baldy, Data de Julgamento: 26/5/2020, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/5/2020) (g. n.)

Assim, sendo o autor carecedor de interesse processual, por não haver adequação entre a situação por ele lamentada e o provimento jurisdicional concretamente solicitado, é de rigor a extinção do processo, no entanto, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

De se destacar, que a carência de interesse, por se tratar de regra processual, é matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado a qualquer tempo.

Mantida a sucumbência, e nos moldes do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a 11% (onze por cento) o percentual devido a título de honorários advocatícios, mantido sua incidência segundo as bases fixadas na origem.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no C. Superior Tribunal de Justiça que, tratando-se de prequestionamento 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).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso**, alterando, no entanto, o fundamento da extinção, que se dá nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

SALLES ROSSI

Relator