



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009799-47.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RAFAEL CAETANO TONGNOLE, é apelado OAS 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1009799-47.2023.8.26.0001

Apelante: Rafael Caetano Tongnole

Apelado: Oas 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.

Comarca: São Paulo

Juiz 1º Grau: Adriana Brandini do Amparo

Voto nº 24.908

APELAÇÃO – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

– Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Matrícula não individualizada – Descabimento da ação de adjudicação compulsória, de natureza mandamental, para imposição da obrigação de fazer relativa à individualização da matrícula – Jurisprudência deste E. TJSP – Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 233/236, que julgou improcedente a ação de adjudicação compulsória. Condenou o autor nas despesas processuais e em honorários sucumbenciais ao patrono da parte contrária, no patamar de 10% do valor da causa.

Recorre o autor, às fls. 239/252, alegando que demonstrou o pagamento integral do preço, tendo a apelada iniciado o procedimento de individualização da matrícula e outorgado escritura há mais de década. Diz que a responsabilidade por não ter finalizado o processo de individualização é integral da apelada OAS, sendo os custos desse ato de sua inteira responsabilidade. Pede a procedência da demanda.

Contrarrazões apresentadas às fls. 260/264.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, pela qual o

adquirente de imóvel visa compelir a alienante OAS ao registro da compra e venda do imóvel situado na Rua Reims, 120, "Residencial Casa Verde", apto 102, bloco C, São Paulo-SP.

O contrato inicialmente foi assinado entre o apelante e a Bancoop, que, posteriormente, cedeu seus direitos e deveres à apelante OAS 33.

Apesar de quitado há 20 anos e cedidos os deveres à OAS há mais de 10 anos, esta jamais providenciou a individualização de matrícula e posterior registro da compra e venda.

A apelada, inclusive, não nega a obrigação de fazer inadimplida, apenas se escorando na sua própria mora para alegar ser impossível o cumprimento da obrigação.

Porém, diante da irregularidade, conforme Jurisprudência deste E. TJSP, é necessário que seja remetida a parte autora a outra demanda, de obrigação de fazer, de forma a exigir a individualização da matrícula, antes de deferir o registro da compra e venda.

A demanda de adjudicação compulsória, como tem sentença mandamental, não poderia suprir a falta de individualização registral do imóvel.

Neste sentido:

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - Compromisso de compra e venda de bem imóvel cedido e quitado - Pretensão de adjudicação de lote não desmembrado de área maior - Extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir - Inconformismo do autor - Desacolhimento - Aplicação do disposto no art. 252 do RITJSP - Demanda que não é a medida adequada para abertura de nova matrícula individualizada de lote não desmembrado - Necessidade de

prévia individualização do imóvel. Carência de ação reconhecida - Precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal de Justiça - Sentença mantida - Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1031536-53.2022.8.26.0224; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025)

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A questão em discussão consiste na possibilidade de adjudicação compulsória sem a individualização da matrícula do imóvel adquirido. 2. A carência da ação se evidencia pela falta de interesse processual, pois o imóvel carece de individualização das unidades autônomas no registro imobiliário, inviabilizando a adjudicação compulsória. 3. Há precedentes do STJ e TJSP que confirmam a necessidade de individualização do imóvel para a viabilidade jurídica do pedido de adjudicação compulsória. 4. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1006590-70.2023.8.26.0001; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/01/2025; Data de Registro: 22/01/2025)

APELAÇÃO – Ação de Adjudicação Compulsória - Pretensão de outorga definitiva de escritura de imóvel adquirido pelo genitor (falecido) da autora através de contrato de compra e venda devidamente quitado – Sentença de extinção, sem resolução do mérito – Inconformismo da autora – Descabimento – Imóvel inserido em área maior - Pretensão

à adjudicação compulsória sem a individualização da matrícula junto ao cartório de registro de imóveis – Impossibilidade – A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória – Extinção mantida -Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1018519-86.2022.8.26.0405; Relator (a): José Aparicio Coelho Prado Neto; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/02/2025; Data de Registro: 17/02/2025)

Pelo exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

Considerando o trabalho adicional realizado em âmbito recursal, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, eleva-se o patamar dos honorários sucumbenciais a 12% do valor da causa.

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator