



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311432

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010950-65.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante REGINALDO FIOS BAPTISTA, é apelado O JUÍZO.

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 sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 40916

APELAÇÃO Nº: 1010950-65.2024.8.26.0566

COMARCA: FORO DE SÃO CARLOS

APELANTE: REGINALDO FIOS BAPTISTA

APELADO: O JUÍZO

JUIZ: DR. MARCELO DE MORAES SABBAG

FMS

Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Sentença de improcedência. Terreno adquirido por filho de seu genitor e curatelado, em que construiu sua moradia. Sentença de improcedência. Manutenção. Ausência do preenchimento dos requisitos legais para a adjudicação compulsória. Não restou demonstrado o pagamento integral do preço ajustado. O fato de ter constado no contrato o recebimento do preço em moeda nacional, desprovidos de outros elementos de prova, não são o bastante para a efetiva demonstração da quitação da contraprestação. Ausência, ademais, da devida comprovação legítima das condições clínicas do curatelado à época da celebração da avença. Imprescindibilidade da preservação dos interesses e do patrimônio da parte incapaz. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo autor em face da r. sentença de fls. 172/177, que, em ação de adjudicação compulsória, julgou improcedente o pedido.

Apela, sustentando, em síntese, que adquiriu e quitou o imóvel há mais de duas décadas. Alega que a decisão de primeiro grau não levou a manifestação favorável do próprio requerido à adjudicação, confirmada em vídeo anexado aos autos, bem como a carta de anuência da curadora Luciana Fios Batista, que corroboram a legalidade do negócio. Aduz que o contrato particular celebrado entre as partes já comprova a quitação do preço. Discorre sobre a validade do contrato e a posse ininterrupta

por mais de 20 (vinte) anos, com o pagamento de tributos e despesas de manutenção do imóvel. Alega ser indevida a presunção de incapacidade e que a improcedência da ação desconsidera a realidade consolidada pelo decurso do tempo. Argumenta que se o preço do imóvel não houvesse sido pago integralmente, seria esperado que o vendedor tomasse medidas para reaver a posse, o que jamais ocorreu. Salienta que o fato de o imóvel estar registrado em seu Imposto de Renda é mais uma prova incontestável de que ele exerce não apenas a posse, mas a propriedade de fato sobre o bem. Ao cabo, pugna pela procedência da ação (fls. 184/194).

Parecer da Procuradoria Geral de Justiça pelo desprovimento do recurso (fls. 210/211).

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia recursal quanto ao preenchimento dos requisitos legais para a adjudicação compulsória.

Depreende-se dos autos que o autor é filho do curatelado e que construiu sua residência em um terreno de propriedade de seu genitor, após alegada aquisição do domínio, em 02/10/2000, consoante contrato de fls. 60, coligido aos autos.

Consoante previsão do art. 1.418 do Código Civil, "*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*".

No caso em apreço, não restou demonstrado o pagamento integral do preço ajustado. O fato de ter constado no

contrato de compra e venda de fls. 60, o pagamento integral em dinheiro, não é o suficiente para comprovação da alienação, sem a apresentação de recibos ou comprovante de transferência bancária.

Ademais, não restou demonstrada nos autos as condições psicológicas em que se encontrava o curatelado no momento da celebração do contrato objeto dos autos.

O relatório médico particular de fls. 57/58, datado de 03/08/2023, revela que o curatelado tem sequela de AVC, há 22 anos e que o idoso é lúcido. Todavia, não especifica a data em que o curatelado sofreu AVC, suas condições clínicas à época, além de não estar acompanhado de exames que atestem de forma indene de dúvidas a data da ocorrência da sequela.

Ademais, consoante bem pontuado pelo i. representante do Ministério Público, “não se têm informações sobre as condições psicológicas em que se encontrava o curatelado no momento da celebração da referida venda e compra. Assim, sem a devida comprovação legítima, torna-se imprescindível a preservação dos interesses e do patrimônio da parte incapaz” (fls. 154).

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA
Relator