



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002561-87.2022.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante LUCIANA ERGINA FERREIRA FONTES, é apelada MARIA DE LOURDES FORLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002561-87.2022.8.26.0590

Processo originário nº 1002561-87.2022.8.26.0590

Apelante: Luciana Ergina Ferreira Fontes

Apelado: Maria de Lourdes Forli

Comarca: São Vicente

Juiz (a): Leandro de Paula Martins Constant

Voto nº 11752

Compromisso de compra e venda celebrado entre particulares – Ação de obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios – Sentença de extinção da demanda sem exame do mérito – Apelo da autora – Improvimento – Impossibilidade jurídica do pedido – Partes que celebraram compromisso de compra e venda sem a participação de todos os proprietários do imóvel – Pedido consistente em obrigar os réus (promitentes vendedores) a regularizar a situação documental do imóvel e viabilizar financiamento imobiliário – Impossibilidade – Na prática, isso exigiria concordância dos demais proprietários (herdeiros) – Obrigação impossível aos réus – Artigo 499, do Código de Processo Civil – Pedidos indenizatórios não analisados na sentença – Possibilidade de exame neste grau de jurisdição – Artigo 1.013, parágrafo 3º, inciso III, do Código de Processo Civil – Improcedência – Danos materiais não comprovados – Dano moral não caracterizado – Ação improcedente – Sentença mantida – Apelo improvido.

1. Versam os autos sobre ação de obrigação de fazer cumulada com pedidos indenizatórios.

Alega a autora (promitente compradora) que, em 26 de setembro de 2009, celebrou com os réus (promitentes vendedores) contrato de compromisso de compra e venda do imóvel caracterizado na inicial, pelo valor de R\$76.000,00 (entrada de R\$20.000,00 e um financiamento bancário de R\$56.000,00).

Ficou estipulado que a autora emprestaria a quantia de R\$1.000,00, para que fosse possível a regularização do imóvel. Entretanto, o tempo passou (12 anos) e os herdeiros ainda não regularizaram o imóvel, mesmo após diversas solicitações. A situação piorou quando a herdeira de uma das vendedoras alegou que, baseando-se em alegação de prescrição, o contrato seria rescindido, *“sem devolução dos valores pagos, caso não realizasse um novo contrato ou passasse a pagar aluguel pelo imóvel”*. A autora pleiteia, nesse cenário, a condenação dos réus à obrigação de fazer consistente na entrega da documentação do imóvel (para que seja possível a celebração do financiamento), além de indenização por danos materiais (R\$1.000,00, relativo ao *“valor correspondente a regularização de documentos”* e R\$750,00, referente aos *“gastos com os laudos dos engenheiros da Caixa”*) e moral (R\$10.000,00), pois a *“autora além de arcar diversos danos patrimoniais, suportou inúmeros transtornos psicológicos, ressaltando o fato que muitas a autora da presente ação, com o sonho de comprar a sua casa própria, está suportando”*.

A **sentença** de p. 237/240 julgou extinto o processo sem exame do mérito, porque *“não há documento hábil a ser emitido pelos vendedores constantes do contrato particular, cujo objeto é incompleto e não permite a atualização a inclusão de garantia em favor da instituição bancária por ausência de continuidade em relação a todos os proprietários, carecendo a autora de interesse processual.”*

Apela a autora (p. 243/253) alegando que desconhece os endereços e os nomes dos vendedores do imóvel e assim também dos respectivos herdeiros. Insiste na necessidade de procedência dos pedidos indenizatórios. Alega que tem

interesse processual.

Contrarrazões em p. 257/261.

Recurso processado sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O apelo não tem provimento.

De início, convém observar que a sentença não examinou os pedidos indenizatórios, vício, porém, passível de correção nesta via, com apoio no artigo 1.013, parágrafo 3º, inciso III, do Código de Processo Civil.

Com relação ao pedido de obrigação de fazer, a meu ver, a hipótese é de impossibilidade jurídica do pedido, a justificar a improcedência da demanda.

Por meio do instrumento juntado em p. 20/24, em **26 de setembro de 2009**, as partes, **(i)** autora, Luciana Ergina Ferreira Fontes e **(ii)** réus Maria de Lourdes Forli, Lídia dos Santos Camargo, Antônio Lopes de Santos, Maria Luzinete de Farias e José Leite Júnior, celebraram compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial.

Combinaram que o preço seria pago por meio de uma entrada de R\$20.000,00 e o restante a ser pago por meio de financiamento (R\$56.000,00), este último que só seria possível

após a regularização documental do imóvel.

A autora busca, por meio dessa demanda, obrigar os réus à regularização do imóvel, para que seja viabilizada a concessão do financiamento bancário.

Contudo, isso se mostra juridicamente impossível.

O imóvel, inicialmente, foi adquirido por **Antônio Lopes dos Santos**, casado com **Laura Lopes dos Santos** (av. 01, de 19 de abril de 1988).

Com o falecimento de Antônio Lopes dos Santos (**em 08 de maio de 1976**), foi expedido formal de partilha (em 1987), ocasião em que o imóvel foi partilhado na seguinte proporção: 50% para a viúva meeira (**Laura Lopes dos Santos**) e os outros 50% foram divididos entre os filhos (1/6 para cada, portanto):

- (i) **Lídia dos Santos Camargo**, casada com Nerimio Camargo;
- (ii) **Maria de Lourdes Forli**, casada com Gilberto Forli;
- (iii) **Antônio Lopes dos Santos**, casado com Adriana Guimarães de Souza Santos.

Em **03 de agosto de 1989**, Laura Lopes dos Santos transmitiu **25%** do imóvel (ou seja, 50% da sua quota-parte na propriedade) a José Leite Júnior, casado com Maria de Lourdes Barbosa Leite.

Ou seja, quando o compromisso de compra e venda fora assinado (p. 20/24), em **26 de setembro de 2009**, a copropriedade do imóvel, segundo a matrícula, era formada por **Laura Lopes dos Santos** (viúva, com 25%), **José Leite Júnior** (casado com Maria de Lourdes Barbosa Leite, com 25%), **Lídia dos Santos Camargo** (casada com Nerímio Camargo, com 1/6), **Maria de Lourdes Forli** (casada com Gilberto Forli, com 1/6), **Antônio Lopes dos Santos** (casado com Adriana Guimarães de Souza Santos, com 1/6).

O compromisso de compra e venda foi firmado por Maria de Lourdes Forli, Lídia dos Santos Camargo, Antônio Lopes dos Santos Júnior (casado com Maria Luzinete de Farias) e José Leite Júnior (casado com Maria de Lourdes Barbosa), conforme p. 20/24.

Contudo, o fato é que os herdeiros de Gilberto Forli (esposo falecido em **09 de outubro de 1996** de Maria de Lourdes Forli) e de Nerímio Camargo (esposo falecido em **14 de novembro de 1992** de Lídia dos Santos Camargo) **não assinaram o compromisso de compra e venda.**

Pelo princípio da **saísine** e considerando o **regime de casamento** de comunhão de bens de Gilberto e Maria de Lourdes e de Nerímio e Lídia (conforme p. 107/108), era necessária a presença dos respectivos herdeiros (Adriana Maria Camargo Rangel, Nerímio Camargo Júnior e Andréa Aparecida Camargo e Gilberto Ernesto Forli) no compromisso de compra e venda e, bem assim, do recebimento deles de parte do preço.

Como não houve nem uma coisa nem outra, aos demais promitentes (réus nesta demanda), é impossível obrigar os herdeiros a ceder suas respectivas quotas-parte do imóvel, o que, via de consequência, impede a possibilidade de financiamento.

Consta, de forma bem fundamentada na sentença, que *“verifica-se inviável a realização de empréstimo imobiliário para a compra do referido bem imóvel, pois é fato notório, cuja prova é prescindível (CPC, art. 374, I), que a garantia imobiliária necessária ao empréstimo somente pode ser formalizada com ato de todos os titulares da propriedade em anuência à alienação, o que não ocorre no caso dos autos, pois Nerímio Camargo e seus sucessores não participaram do negócio de compra e venda do bem, razão pela qual não há regularização da matrícula a ser realizada sem a venda da parte ideal cabente a referidos sucessores.”*

Não se trata, portanto, de simples regularização de inventários e, depois, efetivação do financiamento. Há problema jurídico mais grave, relativo à impossibilidade de os promitentes vendedores negociarem o imóvel sem a presença dos demais coproprietários.

Então, na verdade, é juridicamente impossível o pedido de condenação dos réus à obrigação de regularização do imóvel para viabilização do financiamento previsto no contrato, pois isso seria, na prática, inviabilizar o direito de propriedade daqueles que não assinaram o compromisso de p. 20/24 (os herdeiros acima citados).

Sendo assim, o pedido obrigacional é improcedente.

Também são improcedentes os pedidos indenizatórios.

Não há qualquer prova do desembolso da quantia de **R\$750,00** a título de "*gastos com os laudos dos engenheiros*". A inicial faz referência a uma nota fiscal anexada aos autos, mas não há qualquer documento nesse sentido no processo.

Inexiste prova, ainda, de que a autora tenha emprestado aos réus **R\$1.000,00**, visando à efetivação da regularização documental. O único documento nesse sentido seria o de p. 31 (um cheque emitido pela corré Maria de Lourdes Forli) e uma declaração manuscrita com suposta assinatura dessa corré (sem qualquer data). Como não há prova de que o cheque foi apresentado, tampouco qual a data da apresentação (inclusive para apurar a ocorrência de eventual prescrição), não há como reconhecer o direito da parte autora a essa indenização.

Dano moral, por fim, também não há. A própria autora deu causa ao imbróglio causado nesses autos, ao celebrar contrato sem a participação de todos os proprietários do imóvel. Além disso, mesmo que tivesse ocorrido inadimplemento contratual, isso seria insuscetível, por si só, de causar violação a direito da personalidade.

A sentença deu ao caso solução razoável, justa e jurídica e deve, por isso, ser mantida.

Majoro os honorários advocatícios em cinco pontos percentuais, mantida a mesma base estabelecida na sentença, nos termos do artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade judiciária.

3. Diante do exposto, proponho o **improvemento da apelação**.

MÁRIO DACCACHE

Relator