



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319711

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002104-23.2018.8.26.0452, da Comarca de Piraju, em que são apelantes PAULO ROBERTO PELEGE, ROSA MARIA BAPTISTA PELEGE e JOSE LUIZ LEAL DE OLIVEIRA (HERDEIRO), é apelado VALDIR MARQUES RODRIGUES JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002104-23.2018.8.26.0452

Apelantes: Paulo Roberto Pelege e Rosa Maria Baptista Pelege

Apelado: Valdir Marques Rodrigues Júnior

Interessado: José Luiz Leal de Oliveira

Comarca: Piraju

MM. Juiz de 1ª Instância: Fernanda Regina Balbi Lombardi

VOTO Nº 52731

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação cível interposto pelos réus contra sentença que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória para adjudicar imóvel descrito na inicial, valendo a sentença como título a ser registrado pelo autor.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a validade do contrato de compra e venda do imóvel, a posse do bem pelo apelado e a correta utilização da ação de adjudicação compulsória.

III. Razões de Decidir

3. Os apelantes confirmaram que o imóvel era de propriedade do vendedor falecido antes da transferência aos compradores, ora apelados. 4. Comprovada a compra e venda com posterior quitação do bem pelos apelados, sem comprovação de pedido de transferência a terceiros.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é cabível quando comprovada a compra e venda e quitação do bem. 2. A ausência de comprovação de transferência a terceiros não impede a adjudicação.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação cível interposto pelos réus às fls. 183/191 e 197/204 contra a r. sentença de fls. 166/170, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação de adjudicação compulsória para adjudicar o imóvel descrito na exordial, valendo a sentença como título, devendo ser registrado pelo autor, cabendo-lhe, se o caso, o dever de recolher o valor dos emolumentos pertinentes ao ato registral.

2. O corréu José Luiz opôs embargos de declaração às fls. 173/174, acolhidos, nos termos da r. decisão de fls. 179/180, indeferindo, porém, a pretendida concessão dos benefícios da gratuidade de justiça.

3. Irresignados, insurgem-se os apelantes Paulo e Rosa, alegando, em síntese, que não há indicação de registro do imóvel, apenas a cópia de sua descrição, sendo os apelantes registrados como proprietários, que não firmaram qualquer contrato de venda e compra com o autor, firmado por terceiros que não são proprietários

da coisa. Alegam, outrossim, que o contrato não foi firmado por testemunhas, não sendo, portanto, válido. Apontam, ainda, a incorreta utilização da ação de adjudicação compulsória, apontando, ademais, afronta ao princípio da continuidade registral dos imóveis.

4. O apelante José Luiz também recorre, alegando, em síntese, que o apelado nunca exerceu a posse do imóvel, alienado a terceiros, apontando dúvida sobre a quitação do bem, porquanto não comprovado.

5. Contrarrazões apresentadas às fls. 217/223.

6. Indeferi o pedido de justiça gratuita deduzido pelos apelantes e determinei o recolhimento do preparo recursal no prazo legal, sob pena de deserção, não recolhido pelo corréu José Luiz, razão pela qual foi julgado deserto seu recurso, nos termos do v. acórdão de fls. 325/328.

7. Acolhidos embargos de declaração dos apelantes Paulo Roberto e Rosa Maria porquanto, após o indeferimento dos benefícios da gratuidade de justiça, recolhido o preparo recursal dentro do prazo legal, razão pela qual passo à apreciação de seu recurso de apelação cível.

FUNDAMENTOS.

8. O recurso não merece provimento.

9. Decerto que, em sua contestação, os próprios apelantes confirmam que os *Requeridos Paulo Roberto Pilegi e José Maximiano de Oliveira, juntamente com um terceiro (Sr. Galo José Alves Leal), fizeram um loteamento, dividindo entre eles os terrenos resultantes, sendo que o terreno ora em discussão passou a pertencer, por acordo verbal celebrado com base na confiança (não houve averbação do acordo na matrícula do imóvel), ao Requerido José Maximiano de Oliveira. Ainda, como parte do acordo verbal acima referido, e para o fim de evitar maiores despesas, ficou estabelecido que o terreno se manteria em nome do anterior proprietário, Sr. Paulo Roberto Pilegi, até que o Sr. José Maximiano lhe indicasse o nome de algum comprador a quem deveria ser passada a escritura do lote.*

10. Com efeito, em sua contestação, confessaram os apelantes que o imóvel *sub judice* era de propriedade do vendedor que, no entanto, veio a óbito antes de transferi-lo aos compradores, ora apelados.

11. Não se olvide, ainda que restou comprovada a compra e venda com posterior quitação do bem pelos apelados.

12. E, conforme bem salientado pelo i. magistrado singular, *não trazem aos autos qualquer comprovação de que o falecido José Maximiano tenha feito o pedido de passar a parte que lhe pertencia à Rita, trazem tão somente a Escritura Pública de Compra e Venda*

para essa às fls. 162/165, que fora feita em 14/11/2013, data posterior ao contrato firmado entre o autor e os falecidos. Não obstante tenham os corréus contestado o pedido do autor, instados a especificar provas às fls. 146, optaram pelo julgamento do feito no estado em que se encontrava às fls. 151/152. Ou seja, tinham a oportunidade de confirmar a venda do imóvel para terceiro sob a anuência dos falecidos, mas não o fizeram.

13. Destarte, uma vez comprovado o cumprimento dos requisitos, mister a manutenção da r. sentença recorrida, com a adjudicação compulsória do imóvel *sub judice* em favor dos apelados.

14. E, em razão do desacolhimento das razões recursais, majoro a verba honorária sucumbencial recursal para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11 do CPC.

15. Por derradeiro, dou por prequestionados os dispositivos invocados e, tendo sido devidamente motivado o entendimento esposado por esta C. 2ª Câmara de Direito Privado, eventual acesso às vias especial ou extraordinária não restará prejudicado.

16. Diante do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR