



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338790

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000071-63.2020.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante NILTON DE SANTANA ALVES, são apelados MICHELLE CORREIA GUERRA e RODRIGO VERTA GUERRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 7.202

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000071-63.2020.8.26.0590

COMARCA: SÃO VICENTE

APTE.: NILTON DE SANTANA ALVES

APDOS.: RICARDO VERTA GUERRA E MICHELLE CORREIA GUERRA

JUIZ: MÁRIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. Instrumento particular de promessa de compra e venda e outras avenças. Sentença de parcial procedência, condenando-se os réus, solidariamente, à devolução de R\$ 89.632,20, em favor do autor. Insurgência. Descabimento. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Contexto probatório suficiente ao esclarecimento dos fatos controvertidos. Adjudicação compulsória é demanda específica destinada à outorga da escritura definitiva do imóvel, que exige quitação integral e recusa injustificada do vendedor. Ausência de comprovação do adimplemento integral das obrigações avençadas. Recibo de pagamento das arras (R\$ 100.000,00) devidamente impugnado pela corré Michelle, e que efetivamente não guarda correspondência com os extratos bancários coligidos pelo autor. Impossibilidade de adjudicação do imóvel, com a pretendida imissão na posse e sub-rogação nos direitos do mutuário originário, sendo a obrigação resolvida com a restituição dos valores comprovadamente despendidos pelo promissário-comprador. Pretensão indenizatória fundada no alegado descumprimento contratual, inclusive com o arbitramento de alugueres. Matéria não analisada, na origem, não cabendo fazê-lo, nesta sede, sob pena de indevida supressão de instância. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de apelação cível interposta contra a r. sentença de fls. 460/462, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

“Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I do CPC, apenas para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da quantia total de R\$ 89.632,50 em favor do autor, corrigida monetariamente pelos índices da Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça desde os desembolsos e com juros de mora de 1% contados a partir da citação.

Por haver sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e as despesas processuais que deu causa, bem como honorários advocatícios da parte adversa que fixo da seguinte forma: os réus arcarão, solidariamente, com honorários advocatícios no patamar de 10% sobre o valor da condenação, ao passo que o requerente deve suportar honorários da ordem 10% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o da condenação”.

Irresignado, aduz o apelante, preliminarmente, que a r. sentença padece de nulidade por cerceamento de defesa, tendo requerido a produção de prova oral, para, em complemento ao acervo probatório, comprovar o pagamento das arras, em favor do vendedor, no importe de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Assevera, no mérito, que a obrigação contratual restou plenamente cumprida, sendo de rigor a adjudicação do imóvel, para si, subrogando-se nos direitos e obrigações relativos ao bem. Ainda, conforme cláusula contratual, a imissão na posse do imóvel, por si, deveria ocorrer logo após a assinatura do instrumento particular, a cujo direito se opuseram os apelados. Pretende, por fim, ser indenizado pelo descumprimento contratual imputado aos apelados, mediante a execução de multa compensatória e arbitramento de alugueres. Requer, pois, a reforma da sentença.

Regularmente processado, o recurso não foi contrariado.

É O RELATÓRIO.

De plano, rejeita-se a preliminar de nulidade por cerceamento de defesa.

Com efeito, a admissão da produção das provas passa necessariamente pelo crivo do julgador quanto à sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência, afigurando-se adequado, no caso, o julgamento antecipado da lide, não se fazendo necessária a produção de outras provas para a análise da controvérsia, especialmente diante do caráter solene do ato negocial em que fundado o litígio, a cujo respeito eventual prova testemunhal não poderia influir.

Anote-se, por oportuno, o entendimento sedimentado no âmbito do C. STJ, no sentido de que *“o magistrado é o destinatário das provas produzidas no processo, cabendo-lhe, até mesmo de ofício, determinar aquelas que entender necessárias, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias”* (AgInt no AREsp. nº 1.249.098/SP, Rel. Min. Ricardo Cueva, 3ª Turma, j. 19/6/18).

No mérito, melhor sorte não assiste ao apelante.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, cumulada com obrigação de fazer e restituição de valores, ajuizada por Nilton Santana Alves em face de Rodrigo Verta Guerra e Michelle Verta Guerra, aduzindo, em síntese, que as partes entabularam *“instrumento particular de promessa de compra e venda e outras avenças”*, tendo realizado a quitação integral do preço ajustado, conforme documentos que instruem a peça vestibular. Pretende, assim, seja outorgada a escritura pública do imóvel descrito na inicial, ao que vêm se opondo os vendedores. Subsidiariamente, requer a restituição dos valores despendidos para a aquisição do bem.

A r. sentença atacada julgou parcialmente procedentes os pedidos inaugurais, destacando-se, de sua fundamentação, o seguinte excerto:

“(…) pela análise da documentação que instruiu o feito (fls.21/34 e 118/134), observa-se que o autor logrou comprovar apenas os seguintes pagamentos: R\$3.493,80; R\$2.104,92; R\$641,82; R\$641,15 ; R\$2.025,86; R\$ 2.069,21; R\$638,82; R\$78.437,73; R\$221,01, totalizando a quantia de R\$ 89.632,50. Nesse ponto, a despeito da existência do recibo de pagamento no valor de R\$100.000,00 (fls.14 e fls.117), alvo de impugnação específica pela corré Michelle sob alegação de que se tratou, na realidade, de uma garantia do acordo comercial realizado entre o autor e o corréu Rodrigo, nota-se que carecem os autos de comprovação do efetivo desembolso de tal valor pelo autor.

(…)

Diante deste cenário, infere-se que o autor não logrou comprovar os fatos constitutivos de seu direito (art.373, I do CPC), sendo certo que recaia sobre si o ônus de comprovar a realização do pagamento da quantia de R\$100.000,00 em favor dos réus, o que não ocorreu.

Assim, de rigor a condenação dos réus ao pagamento da quantia de R\$ 89.632,50 em favor do autor porquanto comprovado nos autos que tal valor foi utilizado para quitação do contrato de financiamento

imobiliário junto à Caixa Econômica Federal na qual os réus figuravam como mutuários”.(fls. 461/462)

Pese embora os fundamentos trazidos ao amparo da pretensão recursal, tal entendimento não quadra reparos.

Como se sabe, a ação de adjudicação compulsória apresenta-se como remédio jurídico posto à disposição daquele que adquiriu bem imóvel, mediante contrato de compromisso de compra e venda ou cessão desses direitos, desde que devidamente quitado, e que não logrou êxito em obter o domínio sobre o bem, ante a recusa ou omissão injustificada da outorga da escritura pública pelo promitente vendedor.

Sobre o assunto, Arnaldo Rizzardo assim expõe:

“Ocorrendo a negativa em honrar o ajuste, não permanece desprotegido o credor do título. O Estado deve socorrê-lo, como de fato acontece. Chamado a intervir, com sua autoridade impõe o cumprimento da obrigação, mediante uma sentença constitutiva, suprimindo a manifestação espontânea do conhecimento do inadimplente. Como o Estado se manifesta? Qual o caminho jurídico para fazer valer o direito da parte lesada? É a ação de adjudicação compulsória, consoante já observado” (in Direito das Coisas. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 986).

Ricardo Arcoverde Credie, acrescenta:

“É a ação pessoal pertinente ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada com relação ao titular do domínio do imóvel - que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva -, tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença constitutiva com a mesma eficácia do ato não-praticado.” (in Adjudicação Compulsória, 9. ed., São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004, p. 42).

Sem embargo, não obstante os artigos 1.417 e

1.418 do Código Civil estabeleçam que, através da promessa de compra e venda, o promitente comprador adquire direito real sobre a aquisição do imóvel, podendo, então, exigir do promitente vendedor a outorga da escritura definitiva de compra e venda, tal exigência somente será possível caso tenha ele adimplido suas obrigações contratuais, em conformidade com o que dispõe o artigo 476 do mesmo diploma normativo.

No caso, porém, o álbum probatório não permite inferir pela quitação integral do preço ajustado entre as partes, insistindo o apelante, nesta quadra, que, para além dos comprovantes de pagamentos originariamente admitidos, o recibo de pagamento relativo às arras (fls. 14/117), no importe de R\$ 100.000,00, a tanto igualmente se prestaria. Sem razão, todavia.

Conforme bem anotou o douto sentenciante, *in verbis*:

“Nesse ponto, a despeito da existência do recibo de pagamento no valor de R\$100.000,00 (fls.14 e fls.117), alvo de impugnação específica pela corré Michelle sob alegação de que se tratou, na realidade, de uma garantia do acordo comercial realizado entre o autor e o corréu Rodrigo, nota-se que carecem os autos de comprovação do efetivo desembolso de tal valor pelo autor.

Primeiramente porque, pela análise dos extratos bancários de fls. 457/458, não é possível verificar o destinatário das transferências realizadas, de modo que não há como presumir que feitas em favor do corréu Rodrigo.

Em segundo porque no aludido recibo o corréu Rodrigo declarou ter recebido a importância de R\$100.000,00 (cem mil reais) em 16/09/2014, contudo, as transações apontadas nos extratos de fls.457/458 foram realizadas em data posterior, reforçando a tese da corré Michelle de que tal transferência nunca se efetivou, tratando-se de mera simulação de pagamento”.

Ausente, pois, idônea comprovação acerca da quitação do preço ajustado, não convalesce a pretensão de adjudicação do imóvel, bem assim dos vindicados direitos possessórios daí decorrentes, à míngua do adimplemento integral das prestações a que se obrigou o apelante. Tampouco, diga-se, quanto à pretendida sub-rogação nos direitos/obrigações do mutuário originário, em relação ao credor fiduciário, porque também condicionado ao efeito liberatório da obrigação.

Sobre o tema, confira-se o entendimento desta Corte, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“Adjudicação compulsória. Permuta. Contrato que impôs aos autores o cumprimento de duas obrigações, assim o pagamento de R\$ 20.000,00 e a regular transferência do imóvel que pertencia a eles. Incontrovertida a ausência, por parte dos autores, de outorga da escritura pública. Para exigir a adjudicação compulsória, os requerentes deveriam comprovar o cumprimento das obrigações a eles impostas, o que não ocorreu no caso concreto. Sentença mantida. Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1025745-90.2022.8.26.0002, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cláudio Godoy, j. 1/7/24).

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA AUTORA. DESCABIMENTO. PROMITENTES VENDEDORES QUE NÃO PODERIAM SER COMPELIDOS À OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, PODENDO ALEGAR EM SEU FAVOR A EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO, NOS TERMOS DO ART. 476 DO CC. CASO CONCRETO EM QUE O PREÇO FORA PACTUADO EM R\$ 200.000,00, ESTABELECE-SE QUE O MONTANTE CORRESPONDE A R\$ 80.000,00 SERIA OBJETO DE ADIMPLENTO PELA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL DE TITULARIDADE DOS ADQUIRENTES. INCONTROVÉRSIA A RESPEITO DA AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DE TAL IMÓVEL AOS RÉUS, NÃO HAVENDO NOTÍCIA DA LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA E RESPECTIVO REGISTRO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO” (Apelação Cível nº 1003262-64.2017.8.26.0609, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 22/5/24).

“Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória cumulada com execução de multa contratual e danos morais. Recusa na outorga da escritura de compra e venda apesar da quitação do preço do imóvel. Sentença de improcedência. Mérito. Próprio autor admite o atraso no pagamento da última parcela avençada entre as partes para quitação do preço do imóvel. Previsão contratual de que o não pagamento da quantia remanescente ensejaria a incidência da multa prevista na cláusula 7 do contrato. Pagamento realizado posteriormente. Ausência de realização no modo e no tempo contratados. Validade da recusa em outorgar a escritura do bem, caso não ocorra o pagamento da multa contratual prevista. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração dos honorários advocatícios devidos pelo autor para 15% do valor da causa. Resultado. Recurso não provido” (Apelação Cível nº 1001896-91.2023.8.26.0572, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Edson Luiz de Queiróz, j. 21/2/24).

Tem-se, assim, que o autor não logrou comprovar os fatos constitutivos do direito de adjudicação sobre o imóvel (artigo 373, inciso I, do CPC), ônus que lhe competia, sendo certo que tampouco isso seria possível com a produção da pretendida prova oral por ele postulada, tendo a obrigação sido adequadamente resolvida com a restituição dos valores comprovadamente por ele despendidos, retornando as partes ao *status quo ante*.

Em relação à pretensão indenizatória fundada no alegado descumprimento contratual, inclusive com o arbitramento de alugueres, tal pedido não cabe ser aqui conhecido.

Isso porque, matéria não abordada na sentença, seja porque a parte não a suscitou, seja em face de omissão do julgado, não pode ser objeto de apreciação, em grau recursal, sob pena de indevida supressão de instância.

Não obstante, poderá a parte interessada, querendo, manejar a competente ação pela via processual adequada e perante quem de direito.

Correta, pois, a r. sentença guerreada, a não merecer reparos, majorando-se a verba honorária sucumbencial, devida em favor do patrono dos apelados, para 12% sobre a diferença entre o valor atribuído à causa e o da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator