



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010353-60.2016.8.26.0604, da Comarca de São Vicente, em que é apelante SOLANGE CRISTINA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados OSWALDO LUIZ STOCKLER ARGENTO, IARA MARIA ARGENTO CAMPOS, REGINA MARIA ARGENTO GARCIA (ESPÓLIO), WALDEMAR ARGENTO (ESPÓLIO), JOANINHA CAPUA ARGENTO, CAMILA ARGENTO GARCIA, CELINA ROSA ARGENTO IGNACCHITTI, VIRGÍLIO ARGENTO (ESPÓLIO), VERA LUCIA ARGENTO FERREIRA, LEDA MARIA FERREIRA BARBOSA, EDUARDO COSTA CAMPOS, DIRCE CAVARZAN ARGENTO (ESPÓLIO), CLARISSE CARMEN ARGENTO FERREIRA REP. P/ MARIO JOSÉ DIAS FERREIRA (ESPÓLIO), LEDA MARIA FERREIRA BARBOSA, ROSEMARY STOCKLER ARGENTO, CARLOS ARGENTO (ESPÓLIO), ALEXANDRINA DI PETTO ARGENTO (ESPÓLIO), CARLOS ARGENTO JUNIOR, VILMA DE BARROS ARGENTO, CLAUDIA EVELISE CAVERZAN ARGENTO ESTEVES, TERESA MARIA FERREIRA MOTA, RICARDO MAGNO CAVARZAN ARGENTON, IRMANDADE DA SANTA CASA DA MISERICORDIA DE SANTOS, MARGARETH CHRISTINE JANE PHILIP MARTIN REP. P/LEDA MARI FERREIRA BARBOSA (ESPÓLIO), PAULO SÉRGIO CAVARZAN ARGENTO e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARAVELAS, REP. P/SINDICO FAGNER REIS ANDRADE.

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 7.223

Apelação Cível nº 1010353-60.2016.8.26.0604

Comarca: São Vicente

Apelante: Solange Cristina de Oliveira

Apelados: Cláudia Evelise Caverzan Argento Esteves e outros

Juiz: Thiago Gonçalves Alvarez

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Alegada impossibilidade de obtenção da escritura definitiva do imóvel. Sentença de improcedência. Insurgência da requerente. Descabimento. Requerente que não logrou comprovar a cadeia de cessões de direitos sobre a unidade imobiliária. Inviabilidade da adjudicação compulsória, em observância ao princípio da continuidade registral. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso interposto às fls. 1.290/1.297, contra a r. sentença de fls. 1.276/1.284, que julgou improcedente o pedido deduzido na peça inicial, visando à adjudicação compulsória de bem imóvel objeto de contrato de cessão de direitos.

Irresignada, sustenta a apelante que envidou diligências para obter o documento comprobatório do negócio jurídico formalizado entre, de um lado, a empresa Predial Duchon Ltda, e, de outro, Alberto Ferreira da Silva, Henedina Victor Ferreira e Anives Barbosa de Freitas. Não obstante tais esforços, alega que não obteve sucesso na localização do referido documento, o qual, conforme asseverado, seria inexistente. Defende que, não obstante a ausência do

aludido instrumento, o conjunto probatório coligido aos autos é suficiente para demonstrar a cadeia negocial relativa ao imóvel em questão. Acrescenta, ainda, que restou incontroverso que houve quitação integral do preço, e que parte dos apelados não se opuseram ao direito pleiteado. Em face disso, postula a reforma da r. sentença, para que seja julgado procedente o pedido deduzido na inicial.

O recurso é tempestivo, isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita, e com contrarrazões às fls. 1.303, 1.305/1.309 e 1.310/1.314.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, calcada na alegada impossibilidade de obtenção da escritura pública definitiva de bem imóvel.

O douto sentenciante julgou improcedente a pretensão inicial, sob os seguintes fundamentos:

“Os documentos que instruíram a petição inicial revelam, na realidade, o seguinte: sobre o terreno localizado na Avenida Manoel da Nóbrega, Vila Itararé, nesta Comarca, objeto da matrícula 34.538, do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, de propriedade de Antonio Argento, Carlos Argento, Virgílio Argento, Waldemar Argento, Ary Argento, Oswaldo Argento, Clarice Carmen Argento Ferreira e Espólio de Margareth Christine Jane Philip Martin foi construído o Condomínio Edifício Caravelas.

Houve, em seguida, sucessivas averbações junto à matrícula imobiliária relacionadas à especificação condominial e à notícia de venda dos diferentes apartamentos, que redundaram, na época, na abertura de outras novas e autônomas matrículas.

Do instrumento particular de cessão de direitos de fls. 48/54, tendo por objeto o apartamento n. 44-A do Condomínio Edifício Caravelas, formalizado no dia 30 de julho de 2014, consta o seguinte: Darcy Victor Ferreira, casado

com Iná Cortez Ferreira, Dirce Maria Ferreira de Freitas, Marcelo Ferreira de Freitas, casado com Sandra Regina Pedrosa Santanna de Freitas e Márcio Ferreira de Freitas cederam à autora Solange Cristina de Oliveira os direitos aquisitivos sobre a aludida unidade condominial, que lhe foram transmitidos por meio da partilha de bens deixados em razão do óbito de Alberto Ferreira da Silva, de Henedina Victor Ferreira e de Anives Barbosa de Freitas e que, por sua vez, havia sido objeto de um primitivo “Contrato de Promessa de Cessão, Incorporação e Construção, de n. 388”, que teria sido celebrado com a empresa Predial Duchen Ltda, no dia 24 de setembro de 1956, “não registrado, mas inteiramente cumprido”

A escritura pública de cessão de direitos hereditários lavrada no dia 19 de dezembro de 1980, no 3º Cartório de Notas da Comarca de São Caetano do Sul e exibida a fls. 126/131, evidencia, por sua vez, que parte dos direitos sobre o referido imóvel já haviam sido preteritamente transmitidos a Henedina Victor Ferreira, Darcy Victor Ferreira, casado com Iná Cortez Ferreira e Dirce Maria Ferreira de Freitas, casada com Anives Barbosa de Freitas por Lina Moraes da Silva, Maria Regina da Silva Moraes, casada com João Bueno de Moraes, por Maria Luiza da Silva Negrisoli, casada com Manoel Eduardo Miranda Negrisoli e por Maria Lúcia Moraes da Silva, herdeiros de Danglares Ferreira da Silva.

Apesar disso e a despeito do tempo decorrido, o pedido inicial deve ser julgado improcedente.

Isso porque, apesar da determinação contida na decisão de fls. 1176/1181 e das diligências encetadas na sequência, a autora não obteve nem exibiu os documentos comprobatórios da efetiva transmissão da titularidade dos direitos sobre o terreno objeto da matrícula n. 34.538, do CRI local à empresa que teria sido a suposta responsável pela incorporação e especificação do Condomínio Edifício Caravelas, nem tampouco o negócio jurídico que teria sido supostamente formalizado entre, de um lado, a empresa Predial Duchen Ltda e, de outro, o falecido Alberto Ferreira da Silva.

Sobre tais pontos, a autora não obteve ou não se interessou em realizar diligências junto à serventia predial ou mesmo junto à Municipalidade de São Vicente para obter os dados da incorporação e da especificação condominial e para comprovar que os proprietários do terreno onde erguido o Condomínio Edifício Caravelas compromissaram à venda o imóvel à Predial Duchen Ltda, fato não confirmado pelos integrantes da família Argento, conforme manifestação de fls. 1188/1189, ao mencionarem

que “não possuem os histórico sobre o que ocorreu à época”.

E, em resposta ao ofício expedido ao juízo por onde tramitou o inventário dos bens deixados por Alberto Ferreira da Silva, também não foi possível obter o instrumento contratual por meio do qual o referido de cujus teria obtido a suposta titularidade do apartamento n. 44-A do referido condomínio edilício.

Nesse contexto, os documentos exibidos ao longo da tramitação da demanda estão desprovidos da necessária segurança e são, na realidade, insuficientes para se demonstrar a cadeia dos sucessivos e válidos negócios jurídicos envolvendo o imóvel em questão, a partir daqueles que figuram, no fôlio real, como titulares do direito de propriedade do bem.

Assim, ainda que fosse desnecessário o prévio ingresso, no Registro de Imóveis, dos diferentes negócios e contratos para o sucesso da ação de adjudicação compulsória, na esteira do enunciado da Súmula 239, do C. Superior Tribunal de Justiça, a perfeita demonstração do encadeamento dos ajustes formalizados ao longo dos anos entre os diferentes interessados é, na realidade, providência indispensável para a necessária observância e preservação da continuidade registral, conforme as exigências previstas nas regras dos artigos 195 e 237, ambas da Lei 6.015/1973.

A esse respeito, Afrânio de Carvalho esclarece: “o princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público” (Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253)” (fls. 1280/1283).

E, com razão, a meu ver.

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, suprindo 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 RIZZARDO, Arnaldo. 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).

E, para o deferimento da adjudicação compulsória, torna-se imperativo comprovar, ainda, a integralidade da cadeia de cessões de direitos, desde o titular do domínio constante da matrícula até a parte requerente. Tal exigência se impõe com o fito de demonstrar a ausência de alienação a *non domino*, sob pena de malferimento ao princípio da continuidade registral.

No caso em tela, aduz a apelante haver adquirido os direitos sobre a unidade imobiliária que constitui o objeto da presente demanda, por meio de instrumento contratual datado de 30 de julho de 2014, alegando que tal aquisição foi precedida por sucessivas transmissões de direitos ao longo do tempo. Contudo, a apelante não se desincumbiu de seu ônus probatório, uma vez que não

apresentou a documentação necessária que comprovasse a integralidade dessas transmissões.

Com efeito, não restou demonstrada a cessão dos direitos sobre o terreno, originalmente pertencente à família Argento, para a empresa Predial Duchen Ltda., a qual teria sido a responsável pela incorporação e especificação do Condomínio Edifício Caravelas. Há referência a um “Contrato de Promessa de Cessão, Incorporação e Construção, de nº 388”, mas tal instrumento contratual não foi acostado aos autos, tampouco foi apresentada qualquer outra documentação que evidenciasse a efetiva concretização dessa transmissão.

De igual modo, não restou comprovado o negócio jurídico celebrado entre a mencionada empresa e o falecido Alberto Ferreira da Silva, por meio do qual este teria adquirido os direitos sobre a unidade imobiliária em questão.

Outrossim, não se pode admitir a inexistência de controvérsia quanto à ocorrência das cessões, pois, conforme manifestação acostada às fls. 188/189, membros da família Argento expressaram o desconhecimento sobre o negócio jurídico supostamente celebrado entre os proprietários registrais do terreno de matrícula n.º 34.538 do CRI de São Vicente e a empresa Predial Duchen Ltda.

Assim, diante da ausência de documentação apta a comprovar a cadeia de cessões dos direitos sobre o imóvel em questão, era mesmo de rigor a improcedência da presente ação.

Nesse sentido, o entendimento deste E. Tribunal, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

“APELAÇÃO – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Sentença de improcedência - Matrícula de outro imóvel – Indiferença – Autor que precisa juntar a matrícula correta, e provar toda a cadeia de aquisições – Mesmo os documentos da cadeia de aquisições descrita pelos apelantes estão incompletos – Sentença mantida – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 1021274-83.2018.8.26.0224, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Costa Netto, j. 30/9/21);

“Apelação. Adjudicação compulsória. Sucessivas cessões do direito de compromissário comprador. Necessidade de apresentação do compromisso de compra e venda e respectivas cessões que liguem toda a cadeia sucessória, com comprovação do cumprimento das obrigações assumidas pelos adquirentes. Caso sub judice no qual falta comprovação da existência do compromisso de compra e venda, do encadeamento dos contratos de cessão e do cumprimento da obrigação por parte da cedente de direitos aos autores. Insuficiência da revelia, havendo documento indispensável que não foi apresentado (art. 345, III do CPC). Ação improcedente. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1017643-05.2016.8.26.0224, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Enéas Costa Garcia, 21/3/22);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de parcial procedência. Insurgência pelo autor. Descabimento. Pretensão rejeitada em relação a um dos imóveis descritos na inicial. Documentos exibidos que não estabelecem a cadeia de sucessão de direitos em relação ao imóvel, do titular do imóvel ao autor. Providência que violaria o princípio da continuidade registral. Ausência, ademais, de prova de quitação do preço em relação ao compromisso antecedente. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO” (Apelação Cível nº 1005077-82.2013.8.26.0271, 9ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, j. 29/5/20);

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Compromissos sucessivos – Hipótese em que não há necessidade de citação do cedente, já que não há risco de ofensa ao princípio da continuidade registrária – Exigência, no entanto, de verificação da cadeia de compromissos, e da quitação integral não apenas do compromisso originário, mas da cessão – Quitação da cessão não comprovada – Ônus da prova do adquirente – Recurso desprovido” (Apelação Cível nº 0023988-65.2009.8.26.0477, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 6/2/18);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, forçoso concluir que a r. sentença atacada bem equacionou o litígio em apreciação, devendo, assim, ser mantida, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando a verba honorária devida pela apelante para 12% do valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça de que é beneficiária.

MÁRCIO BOSCARO
Relator