



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000343087

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001801-19.2023.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que são apelantes CHRISTIANE DE FREITAS SOUZA ALVES e SERGIO DE AZEVEDO CANEDO, são apelados DULCE DE OLIVEIRA CANEDO SOARES e ANTÔNIO DIMAS SOARES.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) BRASILINO ALVES DE OLIVEIRA NETO", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 39504

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001801-19.2023.8.26.0101

COMARCA: CAÇAPAVA

APELANTE: CHRISTIANE DE FREITAS SOUZA ALVES E OUTRO

APELADO: DULCE DE OLIVEIRA CANEDO SOARES E OUTRO

PF

Apelação – Adjudicação compulsória – Improcedência – Inconformismo da parte autora – Não acolhimento – Para a adjudicação se faz necessária a existência de obrigação oriunda do contrato de promessa de compra e venda, a quitação do preço pelo comprador e a recusa do vendedor em outorgar a escritura – No caso dos autos, cabia à apelante fazer prova robusta da quitação do preço, porém isso não veio aos autos – Contrato juntado que não comprova a quitação – Ausente prova de transferência ou entrega de qualquer valor – Prescrição que além de não ter ocorrido no caso concreto, que não substitui o requisito da quitação para a procedência do pedido de adjudicação – Sentença mantida – Recurso desprovido.

A sentença de págs. 153/156, cujo relatório se adota, JULGOU IMPROCEDENTE o pedido, de adjudicação compulsória.

CONDENOU os autores nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor dado à causa.

Inconformados apelam os autores, pág. 159/164 pugnando pela reforma da sentença para procedente com inversão da sucumbência.

Alegam, em síntese, que demonstrada a quitação do contrato, pelo que devida a adjudicação.

Relatam que o contrato foi firmado com anuência dos irmãos e da mãe das partes.

Sustentam que provada a quitação afirmando que “no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato de fls. 20/22, em sua cláusula “terceira” (fl. 21) está assentado: “Que o preço da venda efetuada é de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais) que serão pagos em espécies, sendo pagos R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) antecipado (grifo nosso) como sinal desta transação e R\$ 10.000,00 (dez mil reais) na assinatura deste compromisso”, de forma que qualquer”

Defendem que “os documentos e as expressões acima destacadas (antecipado) no contrato (20/22) têm sua existência e certeza justificadas e asseguradas pelos documentos de fls. 83/91, conjugados com os singelos assentamentos de fl. 94, posto deles constarem que o beneficiário fora José de Azevedo Canedo Neto, familiarmente chamado de “Guinho”, que emprestou aos apelantes R\$ 20.000,00, conforme assentamento constante do topo da página (94), que não fora objeto de impugnação dos apelados”.

Assim, entendem que comprovada a quitação, não devendo ser determinada a adjudicação.

Foram apresentadas contrarrazões, págs. 170/175.

É o relatório

SÉRGIO DE AZEVEDO CANEDO e CHRISTIANE DE FREITAS ALVES CANEDO, moveram ação de adjudicação compulsória em face de DULCE DE OLIVEIRA CANEDO SOARES e ANTONIO DIMAS SOARES alegando que, em 28/12/2018, firmaram compromisso de compra e venda de parte a ser desmembrada do imóvel l’otes 9 e 10 da Quadra I do loteamento Jardim América, pertencente aos requeridos por força de doação, oriunda de parte Amélia Gonçalves de Oliveira Canedo aos filhos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O juiz julgou improcedente o pedido, fundamentando na ausência de prova de quitação do contrato, condição essencial para a adjudicação.

Respeitadas as razões recursais, o caso é de se negar provimento ao recurso.

Em que valha o esforço da argumentação dos apelantes, de fato, não há prova da quitação do contrato.

O contrato, em si, não comprova a quitação.

Não se acolhe a afirmação de que em razão do termo "antecipado" estaria comprovada a quitação.

De igual modo o empréstimo conseguido junto ao irmão José de Azevedo Canedo Neto, embora esteja demonstrado que os autores depositaram valores em sua conta, descrevendo como "empréstimo" – págs. 81/93, não vincula este valor, por primeiro, ao contrato de venda e compra do imóvel no qual este serviu somente como anuente. E não há prova que o valor emprestado foi transferido aos requeridos, conforme alegam.

No mais, não se pode ignorar que a alegação é de empréstimo de R\$ 20.000,00 sendo que o contrato firmado foi no valor de R\$ 46.000,00, o que não demonstraria a quitação.

De se notar, ainda, que o empréstimo começou a ser quitado em 04/07/2018, pág. 81, quando o alegado contrato somente foi firmado em 28/12/2018, o que é contrário à alegação de que serviu para pagamento do preço.

Veja que se defendem que R\$ 36.000,00 foram pagos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de forma antecipada, mesmo assim não comprovam a origem e pagamento, seja dos R\$ 16.000,00 que restariam para o valor "antecipado" como dos outros R\$ 10.000,00, que alegam terem sido pagos em 28/12/2018, mas sem comprovação.

Se de um lado consta o termo "antecipado" de outro, na mesma cláusula, consta que os R\$ 46.000,00 "serão pagos", o que indica evento futuro.

De qualquer forma o contrato não dá quitação de valor algum, valendo observar que os reconhecimentos das firmas não foram realizados na data do contrato, 28/12/2018, mas somente em 16/05/2019, não possui rubrica nas páginas iniciais e não foi averbado.

E, o mais relevante, é que não há nenhuma prova de transferência de valores para os supostos vendedores, seja do irmão, seja dos autores.

Em que pese a combatividade demonstrada, é imprescindível a preexistência de certos requisitos para o deferimento da adjudicação compulsória, dentre eles, a existência de um compromisso de compra e venda ou contrato de cessão de direitos sobre bem imóvel; o integral pagamento do preço e a omissão quanto à outorga da escritura definitiva por parte do titular do domínio do imóvel, pressupostos estes que não restaram devidamente comprovados no caso concreto.

Para terem direito à adjudicação a prova da quitação era essencial e o ônus de sua comprovação lhes incumbia, nos termos do art. 373, I do CPC.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO. DECISÃO QUE DETERMINA A ADJUDICAÇÃO. I. Caso em exame 1. Trata-se de ação de adjudicação compulsória em que se discute a quitação de valores devidos, visando a transferência de propriedade de bem imóvel. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se a quitação dos valores devidos é condição para a adjudicação do bem. III. Razões de decidir 3. **A quitação dos valores devidos é essencial para a regularização da transferência de propriedade.** IV. Dispositivo e tese 4. Pedido de adjudicação procedente. Recurso improvido. 5. Tese de julgamento: "1. A quitação é condição para a adjudicação." Legislação e jurisprudência relevantes citadas: Não foram mencionadas.

(TJSP; Apelação Cível 1002084-22.2023.8.26.0625; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024)

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Trata-se de ação de adjudicação julgada improcedente, insurgindo-se os autores. 2.- Os autores alegam que os réus não contestaram a ação, invocando a revelia e cerceamento de defesa pela não produção de prova testemunhal. 3.- A questão em discussão consiste em: (i) saber se a revelia dos réus gera presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial; e (ii) se o indeferimento da prova testemunhal configura cerceamento de defesa. 4.- **A improcedência do pedido se justifica pela ausência de prova da existência do contrato de promessa de compra e venda, da quitação do preço e da recusa na outorga da escritura.** 5.- A prova testemunhal não é suficiente para comprovar a quitação do preço, conforme



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência pacífica desta Corte. 6.- A presunção de veracidade decorrente da revelia é relativa e não substitui a necessidade de prova mínima acerca dos fatos. Recurso desprovido.(TJSP; Apelação Cível 1002479-60.2021.8.26.0115; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campo Limpo Paulista - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. Inconformismo. Não acolhimento. **Não comprovação do efetivo pagamento do preço objeto da compra e venda.** Ainda que consumada prescrição quanto à cobrança por eventuais valores inadimplidos, esta não equivale a **pagamento, condição sine qua non para a adjudicação compulsória.** Sentença mantida. APELAÇÃO DA AUTORA NÃO PROVIDA. (TJSP; Apelação Cível 1026060-30.2023.8.26.0602; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024)

Não é outra a orientação do STJ, cujo entendimento é que "o pagamento integral do imóvel pelo promitente comprador é requisito necessário para se pleitear a sua adjudicação compulsória" (AgInt no REsp n. 1.694.360/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 3/11/2023)

Nem eventual prescrição em relação à cobrança dos valores inadimplidos não leva à procedência do pedido de adjudicação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que, como dito, depende da prova da quitação.

Nesse sentido, confira-se o que restou decidido no REsp 1.694.322/SP, de Relatoria da Exma. Ministra. Nancy Andrichi:

"A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. [...] O próprio art. 205, § 5º, I, do CC/02, aplicado na hipótese sob julgamento, prevê que prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular. **Inviável se admitir, via de consequência, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que, conforme explicitado, a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo**"

Nesse sentido já se pronunciou esta Colenda 8ª Câmara de Direito Privado:

APELAÇÃO ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - AÇÃO PROMOVIDA POR CESSIONÁRIOS DE DIREITOS EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO. REJEIÇÃO. Parte do polo passivo citada por edital. Contestação por negativa geral. **Ônus probatório dos autores**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

descumprido. Ausência de prova de quitação do preço por si ou pelos cedentes. Adjudicação compulsória é demanda específica destinada à outorga da escritura definitiva do imóvel, que exige quitação integral e recusa injustificada do vendedor. Ausência de interesse de agir para declaração de prescrição aquisitiva. Sentença ratificada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. Apelação Cível nº 1039633-73.2015.8.26.0002, Rel. Alexandre Coelho, j. 13.02.2023.

COMPROMISSO DE COPRA E VENDA OBRIGAÇÃO DE FAZER/OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA - Imóvel residencial - Procedência - PRESCRIÇÃO DA DÍVIDA reconhecida Inteligência do artigo 206, § 5º, I, do Código Civil - **Pleito de outorga da escritura definitiva que, no entanto, não prospera, diante da ausência de prova da quitação do preço.** A prescrição da pretensão de cobrança do valor remanescente não implica a extinção da própria obrigação. NÃO PREENCHIDO O REQUISITO DO PAGAMENTO DO PREÇO, NÃO FAZEM OS AUTORES JUS À ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA Precedentes, inclusive desta Câmara Decreto de improcedência Medida que se impõe Sentença reformada Recurso provido. Apelação Cível nº 1000562-43.2021.8.26.0620, Rel. SALLES ROSSI, j, 23.05.2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mesmo sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECONVENÇÃO. PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADO COM PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. PRETENSÕES PRESCRITAS. SUPERAÇÃO DO PRAZODECENAL PREVISTO NO ART. 205 DO CC. TERMO INICIAL. DIA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. PRECEDENTES. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 202, DO CC. NÃO CARACTERIZAÇÃO. **PRESCRIÇÃO NÃO ENSEJA QUITAÇÃO DE DÉBITO. DIREITO SUBJETIVO PRESERVADO. AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DO CONTRATO. OBRIGAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL AOS AUTORES. AFASTAMENTO.** PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. Aplica-se o prazo prescricional decenal à pretensão de rescisão de compromisso de compra e venda, sendo o termo inicial o dia do vencimento da última prestação avençada. Precedentes. 2. O cadastro do nome do devedor no órgão de proteção ao crédito não interrompe o prazo prescricional, pois não está previsto no rol do artigo 202 do Código Civil. 3. Não havendo prova de quitação do preço, sendo justa a recusa do promissário vendedor, é inviável a adjudicação do imóvel, ainda que tenha ocorrido a prescrição da pretensão de cobrança da dívida em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aberto, pois a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1042688-40.2018.8.26.0224, Rel. MARIA CARMO HONÓRIO, j. 27.04.2023.

APELAÇÃO CÍVEL Adjudicação Compulsória (...) **Eventual prescrição da pretensão de cobrança que, nos termos dos precedentes desta Câmara, é insuficiente a autorizar a adjudicação compulsória do imóvel. Prescrição que apenas fulmina a pretensão de cobrança do credor, mas não extingue o crédito em si.** Prova do pagamento que é requisito essencial de uma adjudicação compulsória, sob pena de prestígio indevido ao enriquecimento sem causa e de inexecutibilidade de eventual sentença de procedência (...) RECURSOS PROVIDOS. Apelação Cível 1002563-72.2014.8.26.0126; Relator: Rodolfo Pellizari; j. 13/01/2021.

Além disso, o prazo prescricional a ser aplicado no caso concreto é o decenal, (artigo 205 do Código Civil).

Assim, sem a prova da quitação do contrato, não era mesmo o caso de se julgar procedente o pedido de adjudicação compulsória, devendo a sentença ser mantida conforme lançada.

Por fim, ante o desprovimento deste recurso, impositiva



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a majoração da verba de sucumbência para 12% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Silvério da Silva

Relator