



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350877

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001588-04.2023.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MANOEL MESSIAS DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO e INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Vara da Fazenda Pública - Capital

Apelação n. 1001588-04.2023.8.26.0007

Apelante: MANOEL MESSIAS DOS SANTOS

Apelados: IPESP - INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO e INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP

Voto n. 12340

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente pedido de adjudicação compulsória de imóvel quitado. O apelante alega impossibilidade de fornecer documentos exigidos pelo IPESP e requer adjudicação compulsória e indenização por danos morais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a necessidade de pedido administrativo prévio para adjudicação compulsória e (ii) a caracterização de danos morais. III. Razões de Decidir. 3. O princípio da inafastabilidade da jurisdição dispensa o esgotamento de via extrajudicial antes do ajuizamento da ação. 4. A jurisprudência dispensa a inclusão de todos os cedentes na lide, sendo suficiente a comprovação da cadeia de cessões e posse do imóvel. Não há dano moral configurado, pois o aborrecimento não atingiu magnitude suficiente. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso parcialmente provido para condenar os réus a promoverem a adjudicação do imóvel em nome do autor, sem imposição de honorários sucumbenciais. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória não exige pedido administrativo prévio. 2. A ausência de dano moral quando não há situação humilhante ou vexatória. Legislação Citada: CF/1988, art. 5º, XXXV; CC, art. 1.418. Jurisprudência Citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2315059-18.2023.8.26.0000, Rel. Enéas Costa Garcia, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 14.02.2024. STJ, AgRg no Ag n. 1.120.674/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 28.04.2009.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 118/122, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial de adjudicação compulsória.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a vendedora do imóvel já havia feito pedido administrativo, ao qual não foi dado andamento, porque o IPESP exigiu uma série de documentos que ela não tinha condições de fornecer, e nem o autor tem essa possibilidade. Trata-se de imóvel quitado. Assim, requer a adjudicação

compulsória e imposição de indenização por danos morais (fls. 125/135).

Recurso tempestivo, sem preparo em face da gratuidade processual, e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 150/158).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece ser provido em parte.

No caso concreto, trata-se de um pedido de adjudicação compulsória do imóvel ocupado pelo autor.

Dispõe o CC:

“Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

O réu não contesta a adjudicação em si (fl. 66), mas aponta que necessita de uma série de documentos para que ela se formalize e que o autor sequer fez pedido administrativo para que a providência pudesse ser realizada.

Alega o autor que adquiriu o imóvel, por contrato particular, de *Regina Célia Salles Maximiano*, terceira de boa-fé, que forneceu documentos que comprovam o requerimento da escritura, mas os réus fizeram uma série de exigências que ela não conseguiu cumprir, tornando impossível a transferência da propriedade do imóvel ao apelante, por via extrajudicial.

A improcedência foi decretada porque o julgador singular entendeu que havia necessidade de, previamente, o autor dirigir pedido administrativo aos réus antes de ingressar com a ação.

Primeiro, temos que, se não há uma das condições da ação, caberia julgamento sem apreciação do mérito, e não improcedência. Tal distinção é importante porque poderia levar a óbice para eventual repropositura da ação.

Mas, mais importante, não se pode esquecer o princípio da inafastabilidade da jurisdição (art. 5º, XXXV, da CF), que prevê que a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário a análise de lesão ou ameaça a direito, pelo que é tradicional o entendimento de que não se exige o esgotamento de via extrajudicial anterior ao ajuizamento da ação.

Assim, ainda que inexistia negócio jurídico celebrado diretamente entre os litigantes, restaram comprovadas a cadeia de cessões de direitos e a posse dos recorridos sobre a coisa, sendo dispensável o registro do

contrato de compra e venda no cartório de registro de imóveis, consoante entendimento da Súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

A jurisprudência, ainda, já se manifestou pela ausência de obrigatoriedade de que todos os cedentes integrem a lide, senão vejamos:

“Havendo cessão de posição contratual, o cessionário passa a ocupar o lugar do cedente, que é excluído da relação jurídica. Assim, havendo sucessivas cessões da posição contratual relativa ao compromisso de compra e venda, tem o último cessionário legitimidade para demandar diretamente o compromissário vendedor para outorga da escritura, pressuposto o cumprimento do compromisso de compra e venda original. Não há necessidade de inclusão dos cedentes anteriores, mesmo porque há transferência do direito em favor do cessionário, único legitimado para demandar o cumprimento da obrigação principal contraída pelo promitente vendedor. No caso em questão, a ação foi movida contra Territorial Bela Vista S/A, que figura como proprietária do imóvel (Av.1/72.560 - fl. 43 dos autos originais) e promitente vendedora, sendo o autor titular, por cessão, dos direitos de compromissário comprador” (TJSP; Agravo de Instrumento 2315059-18.2023.8.26.0000; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2024; Data de Registro: 14/02/2024).

“AGRAVO REGIMENTAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE-VENDEDOR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DESTA CORTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO. I - Na ação de adjudicação compulsória não é necessária a participação dos cedentes como litisconsortes, sendo o promitente vendedor parte legítima para figurar no polo passiva da demanda. II - A revisão dos honorários advocatícios fixados com base em critérios de equidade, nos termos do artigo 20, do Código de Processo Civil e o acolhimento da pretensão recursal demandam, necessariamente, o revolvimento do conjunto fático-probatório da causa, incidindo o óbice da Súmula 7 desta Corte. III - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. Agravo improvido” (AgRg no Ag n. 1.120.674/RJ, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 28/4/2009, DJe de 13/5/2009, grifei).

No mais, a adjudicação compulsória é instituto previsto no art. 1.418 do Código Civil, e tem por finalidade a concessão da escritura pública de imóvel adquirido, diante da recusa ou inércia do proprietário à sua outorga. Em que pese a ré sustentar a ausência de resistência à pretensão dos autores, o direito destes somente pode ser satisfeito após a propositura da presente ação. Por conseguinte, é inequívoca a recusa da apelante em transferir o bem.

Constitui, ainda, pressuposto da adjudicação compulsória a prova da quitação integral do valor convencionado, o que se sucedeu no caso em tela, de forma incontroversa.

O contrato particular de fls. 21/26 demonstra que a adquirente Regina Célia, que é reconhecida pelos réus como mutuária, transferiu

sua posição contratual para o autor, pelo que não cabe exigir do apelante que apresente cópia de inventário ou de anuência daqueles que, antes disso, participaram da cadeia de sucessão. Não é demais lembrar que a adjudicação compulsória é um mecanismo de regularização da propriedade imobiliária, e somente deve ser obstado em face de dúvida quanto à titularidade do direito.

Ora, estando satisfeitos os interesses financeiros dos apelados, inexistente justificativa idônea para se opor à regularização da transferência do imóvel, com a consequente outorga da escritura definitiva. Convém mencionar que não constitui objeto desta demanda a quitação das cessões realizadas.

Assim, tendo em vista a presença de todos os requisitos da adjudicação compulsória, entendo que o pedido inicial, nesse ponto, deve ser acolhido.

Em relação ao dano moral, tenho que ele não ficou caracterizado.

Sobre os danos morais, ARNALDO RIZZARDO afirma que:

“Na verdade, a reparação não passa de uma compensação que se faz em face da dor, da tristeza, do sentimento de ausência, do vexame sofrido, da humilhação, do descrédito resultante de informes inverídicos divulgados, do abalo do ânimo que determinados fatos trazem às pessoas. Não existe um minus patrimonial, mas a sensação desagradável, dolorida, amarga, frustrante, o sentimento de falta ou ausência, a perda da credibilidade, o abalo da disposição. E outros estados anímicos, que se procura não afastar, nem substituir, e sim colocar ao lado deles, em benefício de quem vive essa experiência ou sensação, para que se desfaça a situação criada ou se encontre uma outra motivação em sua vida, e, assim, retome a normalidade dentro do possível. (...) Os prazeres que o dinheiro proporcionaria teriam relevante papel nesse apaziguamento da dor. Ajudariam no esbatimento da ideia, da representação mental na linguagem dos psicólogos, geradora de todos os fenômenos da angústia e da depressão. (A reparação por dano moral, sua quantificação e pagamento – in Responsabilidade Civil, 4ª edição, Forense, 2009, pag. 267).

Conforme assinala RUI STOCO: *“Não basta a afirmação da vítima de ter sido atingida moralmente, seja no plano objetivo como subjetivo, ou seja, em sua honra, imagem, bom nome, tradição, personalidade, sentimento interno, humilhação, emoção, angústia, dor, pânico, medo e outros. Impõe-se que se possa extrair do fato efetivamente ocorrido o seu resultado, com a ocorrência de um dos fenômenos acima exemplificados, posto que a ofensa que atinge o bem estar psicofísico do indivíduo deve apresentar certa magnitude para ser reconhecida como prejuízo moral, de sorte que o mero incômodo, o enfado e o desconforto de algumas circunstâncias que o homem médio tem de suportar em razão do cotidiano não podem servir de fundamento para a reparação extrapatrimonial”* (TJSP – 3ª. Câm. Dir. Público – Ap. 100.586-5/0 – Rel. RUI STOCO – julgado em 22.05.2001- voto 2437/01), citado em *“Tratado de Responsabilidade Civil”, Editora RT, 6ª. ed., 2004, p. 1673.*

Diante das circunstâncias narradas pelo recorrente, verifica-se que houve um legítimo aborrecimento, sem, contudo, acarretar uma situação humilhante, vexatória ou dor. Dessa forma, ausente circunstância excepcional, não há dano moral a ser reparado.

Por fim, constatado que não houve prévio pedido administrativo por parte do próprio autor, mas apenas da terceira, não é o caso de impor honorários sucumbenciais, porque poderia parecer que o advogado do autor assim procedeu só para se locupletar em relação aos réus, o que certamente não é o caso dos autos.

Assim, apenas dispenso o autor do pagamento de verba honorária, não havendo nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos contra os réus honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4 da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

Posto isso, **dou parcial provimento** ao recurso, apenas para condenar os réus a fornecerem os documentos necessários para que se promova a adjudicação do imóvel em nome do próprio autor, o qual deverá fornecer apenas documentação própria e do imóvel para tanto, fixando o prazo de noventa dias a partir do trânsito em julgado para cumprimento da determinação. Poderá a presente, se necessário, servir de título para a transferência de titularidade.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora