



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353664

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018558-81.2023.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante MARCIA BARBOSA ROCHA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSE MARTINES GARCIA e JUVERCI DA SILVA CABRAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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, 9 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 7.249

Apelação Cível nº 1018558-81.2023.8.26.0071

Comarca: Bauru

Apelante: Marcia Barbosa Rocha

Apelados: José Martines Garcia e outro

Juíza: Rossana Teresa Curioni Mergulhão

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual. Insurgência. Cabimento. Ausência de comprovação da recusa na outorga da escritura definitiva do imóvel que não obsta a pretensão adjudicatória, ante a demonstração da quitação do preço avençado há vários anos. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Configurado o interesse processual. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos ao Juízo de origem, para o regular processamento do feito. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso interposto às fls. 82/84, contra a r. sentença de fls. 78/79, que extinguiu o feito, sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do CPC.

Irresignada, aduz a apelante que a ausência de comprovação da recusa na outorga da escritura pública não deve obstar o regular prosseguimento da ação de adjudicação compulsória, especialmente diante da alegação de desconhecimento do paradeiro dos vendedores do bem imóvel em

questão. Postula, assim, a reforma da sentença, a fim de que seja julgado procedente o pedido formulado na exordial

O recurso é tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita.

É O RELATÓRIO.

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

A r. sentença atacada extinguiu o processo, sem julgamento de mérito, sob os seguintes fundamentos:

“Para o reconhecimento do direito à adjudicação exige-se, essencialmente, que as partes tenham firmado compromisso de compra e venda de imóvel com quitação integral do preço e omissão do proprietário em outorgar a escritura definitiva que for de direito.

No caso dos autos, não se alega ou se faz prova mínima de que houve recusa por parte do promitente vendedor, o que implica evidente falta de interesse de agir e necessidade de indeferimento da inicial (art. 330, caput, III, do CPC).

(...)

De fato, dispõe o art. 1.418, do Código Civil:

'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' (grifei).

Da leitura do citado dispositivo legal, vislumbra-se que não há dúvidas acerca da necessidade do cumprimento dos três requisitos básicos nos casos de ação de adjudicação compulsória, isto é, contrato válido de compra e venda de imóvel, comprovação de quitação do bem e recusa do vendedor em proceder com a transferência da propriedade.

Entretanto, no caso concreto, o autor não comprovou a

realização de pedido formal aos promitentes vendedores para outorga da escritura definitiva do bem, a legitimar eventual recusa na esfera administrativa, não havendo nos autos documento algum nesse sentido, apenas a alegação da sua não localização, a denotar a carência da ação ante a ausência de interesse processual na modalidade adequação.

Com efeito, a adjudicação compulsória somente tem cabimento nas hipóteses em que, a despeito de o adquirente ter cumprido integralmente sua parte no contrato, não consegue obter, de maneira injustificada, a escritura de outorga de propriedade junto ao titular do domínio” (fl. 77/79).

Respeitado o entendimento da douta sentenciante, tenho que a r. sentença deve ser anulada.

No caso em tela, a ausência de demonstração da recusa do vendedor em outorgar a escritura definitiva do imóvel não caracteriza falta de interesse de agir, pois esse decorre da necessidade de intervenção judicial para suprir a inércia do vendedor no cumprimento de sua obrigação legal e contratual.

Após a quitação integral do preço ajustado, impõe-se ao vendedor a obrigação de providenciar a outorga da escritura em favor do adquirente. A mora do vendedor é presumida pela omissão em proceder à transferência da propriedade, configurando, assim, resistência tácita ao cumprimento de sua obrigação.

Dessa forma, tendo sido comprovada a quitação do preço avençado em 2010 (fl. 50), sem que a escritura tenha sido outorgada até a presente data, resta evidente a utilidade e a necessidade da intervenção jurisdicional para assegurar o exercício do direito da adquirente, afastando-se, por conseguinte, a conclusão de falta de interesse de agir.

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

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Sentença de extinção do feito sem resolução do mérito – Falta de interesse de agir – Vendedora falecida – Ausência de comprovação pela autora da recusa dos herdeiros da vendedora em outorgar-lhe a escritura. Desnecessidade, diante da

incontroversa quitação efetuada mais de um ano antes da morte da vendedora – Sentença anulada, com determinação – RECURSO PROVIDO” (Apelação nº 1011997-91.2016.8.26.0554, 6ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª Ana Maria Baldy, j. 14/9/17);

“APELAÇÃO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de extinção sem julgamento do mérito. Inconformismo dos autores. INTERESSE PROCESSUAL. Decisão que extinguiu o feito sem julgamento do mérito, por ausência de interesse de agir, em virtude da não comprovação da recusa da ré à lavratura de escritura de compra e venda. Interesse de agir configurado, independentemente da recusa da vendedora, tendo em vista a demonstração da quitação do preço do imóvel nos autos. Precedentes deste Tribunal. Decisão reformada, com conhecimento do mérito nos termos do art. 1.013, § ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Presente nos autos título hábil a justificar a aquisição da propriedade. Inteligência dos arts. 463 e 464 do Código Civil. Ausência de resistência da parte contrária, ademais, quanto à procedência do pedido neste ponto. Precedente deste Tribunal. DANOS MORAIS. Não preenchimento, na espécie, dos requisitos necessários para a configuração dos danos morais. Sentença reformada. Sucumbência dos autores, tendo em vista a ausência de resistência quanto ao pedido de adjudicação compulsória. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação Cível nº 1001139-15.2015.8.26.0011, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. 18/6/18);

“Adjudicação Compulsória – Quitação do preço incontroversa – Direito à outorga da escritura – Obrigação que decorre da própria natureza do contrato e deve ser cumprida voluntariamente pelo vendedor, à época do adimplemento – Interesse de agir verificado – Interesse de agir presente, independente de prova da recusa da vendedora – Sentença reparada apenas quanto aos honorários, que merecem pequena redução – Recurso parcialmente provido” (Apelação

nº 1019901-22.2015.8.26.0224, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eduardo Sá Pinto Sandeville, j. 19/7/17).

“Ação de adjudicação compulsória. Preliminares. Falta de interesse de agir não configurada. Autores que demonstraram ter adquirido o imóvel objeto da demanda e quitado integralmente o preço do negócio, fato este incontroverso (art. 302 do CPC), o que evidencia seu interesse em obter a escritura definitiva do bem. Ausência de notificação premonitória que se mostra irrelevante, ante a ausência de exigência legal nesse sentido. Certidão de matrícula do imóvel que não constitui documento essencial para a propositura da ação. Prova documental suficiente para demonstrar a titularidade do domínio da ré. Cerceamento de defesa não configurado. Desnecessidade de produção da prova oral postulada pela fornecedora. Mérito. Ausência de prova da recusa da ré em outorgar a escritura definitiva do imóvel. Irrelevância. Obrigação que decorre da quitação integral do preço do negócio, que sequer foi impugnada. Dever de outorgar a escritura definitiva do imóvel indicado na inicial reconhecido. Sentença mantida. Recurso improvido” (Apelação Cível nº 0009345-65.2012.8.26.0229, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 8/10/15).

Destarte, constatada a presença de interesse processual, impõe-se a anulação da r. sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, para que o feito retome seu regular prosseguimento, com a citação do titular do domínio do imóvel objeto da presente ação.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, para anular a r. sentença e determinar a remessa dos autos ao Juízo de origem, a fim de que se proceda ao regular processamento do feito.

MÁRCIO BOSCARO
Relator