



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361716

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003133-35.2020.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes WALDIR EVANGELISTA CORRÊA e APARECIDA COELHO CORRÊA, é apelado CONSTRUTORA ELITE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1003133-35.2020.8.26.0001

APELANTES: WALDIR EVANGELISTA CORREA E OUTRA

APELADA: CONSTRUTORA ELITE LTDA

ORIGEM: FORO REGIONAL I – SANTANA – 6ª VARA CÍVEL

MAGISTRADA: GISLAINE MARIA DE OLIVEIRA CONRADO

Voto nº 12417

EMENTA:

APELAÇÃO – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – INSTRUMENTO DE CESSÃO DE DIREITOS RELATIVO VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA – AUSÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO E INDICAÇÃO DA MATRÍCULA NA QUAL A VAGA ESTÁ REGISTRADA – NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO IDÔNEA DA CADEIA DE ALIENAÇÕES DO DIREITO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 303/305, de relatório adotado, julgou improcedente a ação de adjudicação compulsória ajuizada por WALDIR EVANGELISTA CORREA e OUTRA em face de CONSTRUTORA ELITE LTDA. Diante da sucumbência condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os autores, alegando, em síntese, que adquiriram de Francisco Lacerda Filho a unidade autônoma nº 11 do condomínio Edifício Regina, tendo, no mesmo ato, pactuado instrumento de cessão de direitos sobre uma vaga indeterminada constante do instrumento original pactuado entre Francisco e a ré; na época da construção do imóvel

não era obrigatório a disponibilização de vaga de garagem para cada unidade, de modo que aquelas eram comercializadas de forma autônoma e por escritura individual; localizaram duas matrículas do registro de imóveis relativas a vagas indeterminadas ainda em nome da ré, de modo que a procedência não trará prejuízo ao condomínio ou aos condôminos; tanto no compromisso de compra e venda quanto nas matrículas individualizadas consta a descrição de “uma vaga indeterminada”, não sendo possível a individualização da vaga. Pretendem a reforma da r. sentença para que seja julgada procedente a ação, com a outorga da escritura definitiva de uma vaga indeterminada, podendo se referir a qualquer das matrículas encontradas em nome da ré. Alternativamente, caso mantida a improcedência, requerem a exclusão dos honorários de sucumbência do advogado dativo nomeado nos autos, por ser remunerado pela Defensoria Pública.

Sem contrarrazões (fl. 335).

É o relatório.

2 – A apelação não merece prosperar.

Consta dos autos que o apartamento nº 11 do Edifício Regina, localizado na Rua Duarte de Azevedo, 830, Santana descrito na matrícula nº 81.407 do 3º CRI de São Paulo/SP (fls. 26/29) foi adquirido por pelos autores em 15/06/2004 mediante escritura de venda e compra (fls. 14/17) firmada com Francisco Lanera Filho e sua mulher Sueli Jannuzzi Lanera, posteriormente registrada em 05/07/2004 (R. 04 - fl. 28).

Não consta da escritura e nem da matrícula qualquer menção a vaga de garagem indeterminada.

Na mesma data da escritura os autores pactuaram com

Francisco Lanera Filho e sua mulher Sueli Jannuzzi Lanera “Instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso” pela qual estes se comprometeram a transferir “os direitos, vantagens e obrigações do imóvel consistente em: um espaço para garagem, localizado no Edifício Regina, situado à Rua Duarte de Azevedo, nº 830, no 8º Subdistrito – Santana, do distrito, Município, Comarca e 3ª Circunscrição Imobiliária desta Capital” (fls. 23/25).

Observa-se que esse espaço de garagem foi adquirido por Francisco em 02/03/1974 mediante instrumento particular firmado com a ré em 02/06/1975, onde não consta individualização da referida vaga e tampouco referência a qual matrícula está registrada (fls. 21/22).

A adjudicação compulsória decorre de um contrato de promessa de compra e venda quitado, sem cláusula de arrependimento, quando verificada a recusa injustificada do promissário vendedor em outorgar o domínio sobre o bem objeto do contrato (art. 1417 e 1418 CC).

De acordo com os ensinamentos de Ricardo Arcoverde Credie, define-se a adjudicação compulsória como:

a ação pessoal que pertine 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.¹

No caso concreto, não estão preenchidos todos os requisitos para a adjudicação compulsória, porque há situações não clarificadas documentalmente, em especial, a individualização da vaga adquirida.

¹ Adjudicação compulsória, São Paulo: Malheiros, 1997, pgs. 94/95.

Os autores sustentam que encontraram duas matrículas de vagas indeterminadas ainda registradas em nome da ré, nºs 126.538 e 126.539 (fls. 32/33 e pleitearam que o pedido de adjudicação recaísse sobre quaisquer delas (fl. 9), posteriormente optando pela primeira (fl. 76, item 3).

Todavia não se afigura possível a escolha aleatória da vaga que pretendem adjudicar, uma vez que, objetivamente, não é possível saber se está livre e desimpedida tal como alegam.

Se duas vagas ainda estão registradas em nome da ré significa que há pendência de registro de outros contratos firmados à época e qualquer uma delas pode ter sido objeto de instrumento particular de compra e venda não registrado e sobre o qual os autores desconhecem.

Assim, objetivando a demanda a outorga da escritura do imóvel negociado entre as partes e, no caso, não tendo sido individualizada a vaga que se pretende o registro, a manutenção da improcedência é medida impositiva. Nesse sentido, é o posicionamento dessa Corte de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Descabimento. Cadeia de compromissos de compra e venda carreada aos autos que não permite estabelecer a correspondência entre o imóvel adquirido e a vaga de garagem cuja escritura os apelantes pretendem que lhes seja outorgada. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1026723-22.2022.8.26.0114; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/08/2024; Data de Registro: 07/08/2024)

A solução para a pretensão dos autores talvez seja a usucapião, como bem pontuado na r. sentença.

Por fim não é caso de afastamento dos honorários

advocatícios. O princípio da sucumbência impõe que os vencidos devem pagar os honorários advocatícios do vencedor (art. 85, *caput*, do C.P.C.), sendo irrelevante se tratar de advogado dativo ou Defensoria Pública, uma vez que a eles também são devidos os honorários.

A r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP.

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se os honorários advocatícios fixados para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR