



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392900

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005288-31.2022.8.26.0004, da Comarca de Mairinque, em que são apelantes LUIZ NARDO NETO (JUSTIÇA GRATUITA) e OLGA DE TOFOLI NARDO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LAURA BRAUNER DE OLIVEIRA, CARLOS MOURÃO DE OLIVEIRA e RIVALDO MATIAS VIEIRA (POR CURADOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005288-31.2022.8.26.0004

Apelantes: Luiz Nardo Neto e Olga de Tofoli Nardo

Apelados: Carlos Mourão de Oliveira e Laura Brauner de Oliveira

Interessado: Rivaldo Matias Vieira

Comarca: Mairinque - 1ª Vara

Magistrada de origem: Camila Mota Giorgetti

Voto nº 12415

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS. **NÃO PROVIMENTO.**

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta contra sentença que julgou extinto o feito sem resolução do mérito, com base no art. 485, VI, CPC. Os autores alegam que o compromisso de venda e compra demonstra que os apelados se comprometeram a vender o imóvel a terceiro, que em seguida prometeu vender-lhes o referido bem, e que os comprovantes de pagamento são aptos a demonstrar o alegado. Requerem adjudicação compulsória.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em determinar se há requisitos legais para a adjudicação compulsória, considerando a ausência de contrato formal de compra e venda entre os apelantes e o terceiro, tampouco demonstração de quitação do preço por parte deste em relação aos apelados, proprietários originários do bem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A adjudicação compulsória exige compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento, pagamento integral do preço e recusa injustificada do vendedor na outorga da escritura definitiva, conforme art. 1.417 do Código Civil.

4. No caso concreto, não há contrato preliminar de compra e venda entre as partes, inviabilizando a adjudicação compulsória. Não há comprovação de pagamento integral

do preço pelo terceiro e nem qualquer demonstração do negócio jurídico celebrado entre este e os apelantes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: “1. A adjudicação compulsória requer contrato formal de compra e venda e cumprimento dos requisitos legais. 2. A ausência de contrato inviabiliza a ação de adjudicação compulsória.”

Legislação citada:

Código de Processo Civil, art. 485, VI.

Código Civil, art. 1.417.

Jurisprudência citada:

TJSP, Apelação Cível 1002933-06.2022.8.26.0115, Rel. Ademir Modesto de Souza, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 14/11/2023.

TJSP, Apelação Cível 1003332-95.2020.8.26.0441, Rel. Edson Luiz de Queiróz, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 09/09/2022.

1. Trata-se de apelação interposta contra r. sentença (fls. 360/362), que assim dispôs:

“Ante o exposto, JULGO EXINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO o presente feito, com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil. Custas pelos autores, na forma da lei. Verba honorária indevida uma vez que não houve efetiva resistência dos requeridos.”

Embargos de declaração opostos pelos autores (fls. 365/366), foram rejeitados (fl. 367).

Os autores recorrem (fls. 370/373), pugnando pela reforma da r. sentença, aduzindo, em suma: (I) o compromisso de venda e compra apresentado demonstra que os apelados Carlos e Laura se comprometeram a vender o imóvel objeto da lide a terceiro (Rivaldo); (II)

este, em seguida, prometeu aos autores a venda do bem, e, embora não haja instrumento confeccionado referente à derradeira alienação, os comprovantes de pagamento são aptos a demonstrar o quanto alegado. Requerem o reconhecimento do pedido de adjudicação compulsória. Contrarrazões, através de curador especial, por negativa geral **(fls. 377/379)**.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

O interesse de agir, condição de existência da ação, é de acordo com Liebman *"um interesse processual, secundário e instrumental com relação ao interesse substancial primário; tem por objeto o provimento que se pede ao juiz como meio para obter a satisfação de um interesse primário lesado pelo comportamento da parte contrária, ou, mais genericamente, pela situação de fato objetivamente existente. Por exemplo, o interesse primário de quem se afirma credor de 100 é obter o pagamento dessa importância; o interesse de agir surgirá se o devedor não pagar no vencimento e terá por objeto a sua condenação e, depois, a execução forçada à custa do seu patrimônio. O interesse de agir decorre da necessidade de obter através do processo a proteção do interesse substancial; pressupõe, por isso, a assertiva de lesão desse interesse e a aptidão do provimento pedido a protegê-lo e satisfazê-lo. Seria uma inutilidade proceder ao exame do pedido para conceder (ou negar) o provimento postulado, quando na situação de fato apresentada não se encontrasse afirmada uma lesão ao direito ou interesse que se ostenta perante a parte contrária, ou quando os efeitos jurídicos que se esperam do provimento já tivessem sido obtidos, ou ainda quando o provimento pedido fosse em si mesmo inadequado ou inidôneo a remover a lesão, ou, finalmente, quando ele não pudesse ser proferido, porque não admitido pela*

lei" (Enrico Tullio Liebman, Manual de Direito Processual Civil, vol. 1, p. 150).

Pois bem.

Com base na análise detalhada do processo, especialmente da documentação apresentada pela parte autora, é possível concluir que a apelação interposta não merece prosperar, sendo certo que a r. sentença não merece reparos ao julgar o feito extinto sem resolução de mérito.

Inicialmente, vale destacar que a adjudicação compulsória é ação que visa assegurar a transferência da titularidade do imóvel ao comprador, quando, apesar de ter cumprido com suas obrigações contratuais, o vendedor se recusa injustificadamente a outorgar a escritura definitiva. Contudo, para que seja cabível, é imprescindível o preenchimento de requisitos legais específicos, conforme disposto no artigo 1.417 do Código Civil, que exige a existência de compromisso de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, a comprovação do pagamento integral do preço e, ainda, a recusa injustificada do vendedor ou de quem o substitua na outorga da escritura definitiva.

Na hipótese, não se observou o cumprimento de todos os requisitos legais para que a ação de adjudicação compulsória pudesse ser admitida. O instrumento de compromisso de venda e compra apresentado, datado de 25/07/1978 (**fls. 21/24**) indicam tão somente a relação jurídica existente entre os apelados e terceiro (Rivaldo Matias Vieira), visto que, como já mencionado, não foi firmado qualquer contrato formal de compra e venda entre este e os apelantes.

A ausência de um contrato preliminar de compra e

venda entre as partes inviabiliza a própria existência da relação jurídica necessária para a execução da adjudicação compulsória. Isso porque, sem o compromisso formal, não há obrigação clara e expressa de transferência do imóvel.

Cumpre ressaltar, ainda, que inexistente nos autos comprovação de que o promitente comprador tenha quitado o preço do bem junto aos apelados. Dessa forma, o pedido de adjudicação compulsória, que depende de uma relação jurídica específica entre comprador e vendedor, não encontra respaldo no caso concreto.

Nesse sentido, com suas devidas particularidades:

"Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória e imissão na posse. Alegação de compromisso verbal de compra e venda referente à parte ideal de imóvel quitado pela parte autora. Insurgência contra r. sentença de improcedência. Preliminar de legitimidade passiva da requerida acolhida. Requerida que ainda figura na matrícula do imóvel adquirido na constância da relação conjugal, sob o regime de comunhão parcial de bens. Alegação de que o requerido obteve a propriedade exclusiva em partilha quando da separação consensual não demonstrada. Pretensão autoral de mérito que não merece acolhida. Adjudicação compulsória que depende da existência de contrato preliminar de compra e venda sem cláusula de arrependimento, comprovação de pagamento integral do preço e recusa injustificada do vendedor ou quem o substitua em outorgar a escritura definitiva (art. 1.417, CC). Avença verbal confirmada pelas partes, sobre a qual há dúvidas quanto ao objeto, o preço e a quitação. Sentença mantida. Recurso improvido." (Apelação Cível 1002933-06.2022.8.26.0115; Relator: Ademir Modesto de

Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; j. 14/11/2023)

“Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes. Alegação de formatização de contrato verbal para transferência de imóvel quitado pelo autor. Sentença de improcedência. Deserção. Não configuração. Revogação dos benefícios da justiça gratuita pela sentença. Recurso que também se volta contra essa parte da decisão. Justiça gratuita. Autor não se enquadra na condição de hipossuficiente. Qualifica-se como comerciante e possui movimentação bancária incompatível com a alegada falta de condições financeiras. Revogação do benefício mantido. Valor do preparo recursal deverá ser recolhido após o julgamento da apelação e, na omissão, será inscrito como dívida ativa. Cerceamento de defesa. Não caracterização. Causa madura para o julgamento. Presença de elementos suficientes para formar a convicção do Juiz. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC. Mérito. Aplicação do disposto no artigo 108 do Código Civil. Adjudicação compulsória exige contrato imobiliário escrito. Questão que envolve direito real. Contrato verbal não pode prevalecer para fins de adjudicação compulsória. Ausência de requisito básico para acolhimento do pedido do autor. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil. Majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelo autor para 20% do valor atualizado da causa. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.” (Apelação Cível 1003332-95.2020.8.26.0441; Relator: Edson Luiz de Queiróz; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 09/09/2022).

O Código Civil é explícito quanto aos requisitos que

devem ser observados para que seja possível a adjudicação compulsória, e a falta do compromisso de compra e venda torna evidente que a parte autora não preencheu as condições legais para o ajuizamento da ação.

Em face do exposto, é evidente que a ausência do compromisso de compra e venda formal entre as partes impede a adoção do instituto da adjudicação compulsória, tornando desnecessária a análise dos demais requisitos legais, como o pagamento integral do preço e a recusa injustificada do vendedor. Dessa forma, considerando a inexistência do vínculo contratual essencial à ação, o pedido de adjudicação compulsória não pode ser acolhido.

Assim, cumpre ressaltar que a parte autora não demonstrou ter interesse processual na demanda, uma vez que não preencheu os pressupostos legais para a ação de adjudicação compulsória, o que configura a ausência de interesse de agir. O interesse de agir, que é requisito fundamental para o ajuizamento de qualquer ação, exige que a parte autora tenha o direito substancial que pleiteia e, no presente caso, a autora não demonstrou a existência de um vínculo contratual válido, o que configura a falta de interesse processual. Em razão disso, a ação deve ser indeferida por ausência de interesse de agir.

Por fim, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Isto posto, **nega-se provimento ao recurso.**

Fernando Marcondes
Relator