



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2382046-02.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes ADUILSON GREGORIO DOS SANTOS e ANA NELI GOMES, é agravado KARTUM COM. EMPREEND. LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E DÉBORA BRANDÃO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

COSTA NETTO
Relator
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2382046-02.2024.8.26.0000

Agravantes: Aduilson Gregorio dos Santos e Ana Neli Gomes

Agravado: Kartum Com. Empreend. Ltda.

Comarca:Guarulhos

Juiz 1º Grau: JAIME HENRIQUES DA COSTA

Voto nº 25.159

Agravo de instrumento. Ação de adjudicação compulsória. Decisão que determinou a inclusão dos promitentes vendedores no polo passivo da ação. Venda sucessiva. Observância ao princípio da continuidade registral. Precedentes. Gratuidade. Condição financeira não comprovada. Ausência de elementos de convicção a respaldar o pedido. **Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão que, em ação de adjudicação compulsória, determinou a inclusão dos promitentes vendedores do imóvel no polo passivo da ação.

Insurgem-se os recorrentes. De início pedem a concessão da gratuidade afirmando não terem condições de arcar com as custas e despesas processuais. Juntam declaração de pobreza e de isenção de imposto de renda. No mérito, afirmam que em 11/04/1987, adquiriram por cessão, os direitos sobre o apartamento 106, do Edifício Ângela, do Conjunto Residencial San Remo, situado na Av. Monteiro Lobato, 874, matrícula nº 124.165, livro 2 – Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos (SP), de Laércio C. Dos Anjos e de sua esposa Sra. Izabel C. De Lima, que, por sua vez, adquiriram diretamente da construtora, ora Agravada na data de 19 de novembro de 1986. Asseveram que a agravada se nega a dar a carta de quitação, permanecendo o imóvel em seu nome perante o registro de imóveis. Discorrem sobre a

ocorrência de dano irreparável e de difícil reparação pela desnecessidade da inclusão de todos os cedentes no polo passivo da ação de adjudicação compulsória. Pretendem a concessão de liminar para afastar a referida decisão.

A liminar foi indeferida, fls.48/49.

Às fls.52/54, vieram contrarrazões recursais, repisando na manutenção da decisão e no indeferimento da gratuidade.

É o relatório.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta pelos ora recorrentes contra a agravada, objetivando a transferenciada titularidade do apartamento 106, do Edifício Ângela, do Conjunto Residencial San Remo, situado na Av. Monteiro Lobato, 874, matrícula nº 124.165, em nome da agravada.

A agravada, por sua vez, diz que a venda do imóvel em questão foi realizada aos Senhores Laercio Cunha dos Anjos e Izabel Cristina de Lima (compradores primitivos), entretanto, não há notícias de venda sequencial e por isso, ressalta desconhecer o aludido contrato ou seus termos.

A decisão recorrida determinou que os agravantes emendassem a inicial para incluir no polo passivo os promitentes vendedores, bem como determinou que os recorrentes comprovassem a necessidade ao benefício da gratuidade por meio dos *“três últimos contracheques, extrato da conta corrente onde recebe os vencimentos que abarque os últimos três meses, a última declaração de rendas à Receita Federal e, relatório do Registrado do Banco Central, que pode ser emitido através do site do Banco Central (...)”*, motivo da insurgência.

No tocante à transmissão do imóvel, é indispensável a continuidade da cadeia de registros, sendo necessário o litisconsórcio passivo tal como determinado pelo MM. Juiz a quo.

A propósito são os precedentes desta C. 6ª Câmara de
Direito Privado:

APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. AFASTAMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. NÃO CABIMENTO. INCLUSÃO DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE ALIENAÇÕES DO IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO. NECESSIDADE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. OBSERVÂNCIA. PRECEDENTES. SENTENÇA ANULADA. ANÁLISE DE QUESTÕES RELATIVAS AO MÉRITO. INADMISSIBILIDADE, NESTE MOMENTO. PRECEDENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Considerando que o pedido de adjudicação recai sobre imóvel compromissado em cruzeiros, o valor da causa deverá corresponder ao valor venal vigente na data do ajuizamento da ação, conforme apurado na sentença. Precedente desta Câmara. 2. Denúnciação da lide da Prefeitura Municipal que é inadmissível, considerando que não participou da contratação. Eventual regresso que pode ser buscado por meio de ação autônoma. 3. Segundo entendimento desta Câmara, em respeito ao princípio da continuidade registral, é necessária a inclusão do proprietário registral de imóvel objeto de pedido de adjudicação, além de quem participou da cadeia de cessão de direitos relativos ao bem.

(TJSP; Apelação Cível 1002867-62.2022.8.26.0006; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/03/2025; Data de Registro: 22/03/2025- destacado)

LITISCONSÓRCIO. PASSIVO. NECESSÁRIO. OCORRÊNCIA. PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMÓVEL. NECESSIDADE DE INTEGRAÇÃO À LIDE NÃO SÓ DO PROPRIETÁRIO TABULAR DO BEM, COMO TAMBÉM DOS INTEGRANTES DA CADEIA DE CESSÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DOS REGISTROS. SENTENÇA ANULADA, DE OFÍCIO, DETERMINANDO-SE A CITAÇÃO DOS LITISCONSORTES NECESSÁRIOS. RECURSO PREJUDICADO” (TJSP; Apelação Cível 1025097-67.2023.8.26.0005; Relator: Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/01/2025- destacado).

APELAÇÃO. Ação de adjudicação compulsória. (...). Litisconsórcio passivo necessário. Polo passivo que deve ser formado pelo proprietário tabular do bem e de todos os integrantes da cadeia de cessão de direitos sobre o imóvel. Princípio da continuidade registrária. Sentença anulada. Recurso prejudicado" (TJSP; Apelação Cível 1008728-42.2015.8.26.0566; Relatora: Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 01/06/2020- destacado).

Por outro lado, no que tange à concessão da gratuidade, verifica-se que a necessidade do benefício não está devidamente comprovada.

Os recorrentes não informam como sobrevivem, tampouco a profissão que exercem, limitando-se apenas a juntar declarações que possuem presunção relativa.

Cumpre lembrar que, o parágrafo 2º, do artigo 99 do Código de Processo Civil permite ao juiz indeferir o pedido de gratuidade se não preenchidos os requisitos para a sua concessão. Nesse aspecto poderá o Magistrado determinar a sua comprovação, por meio da juntada de documentos, tal como estabelecido na decisão recorrida.

Os agravantes não juntaram provas nesse sentido e, assim, inexistindo nos autos elementos de convicção que respaldem o pedido, de rigor o seu indeferimento.

Portanto, **nega-se provimento ao recurso.**

JOSÉ CARLOS COSTA NETTO

Relator