



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410392

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074193-78.2025.8.26.0000, da Comarca de Pereira Barreto, em que é agravante MILTON MANOEL LOURENÇO DOS SANTOS, é agravada LUZIA RIBEIRO DE ALMEIDA.

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 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 sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2074193-78.2025.8.26.0000

Comarca: Pereira Barreto (2ª Vara)

Agravante: Milton Manoel Lourenço dos Santos

Agravada: Luzia Ribeiro de Almeida

Juiz: Luciano Correa Ortega

Voto nº 37.094

Ementa : DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL. ADMISSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. 1.- Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a alienação judicial de direitos sobre bem imóvel, destacando a necessidade de escritura pública para validade do negócio jurídico, conforme art. 108 do CC. O agravante sustenta que as partes acordaram alienar os direitos de aquisição do imóvel, estabelecendo prazo de 120 dias para alienação particular, sem sucesso, requerendo alienação em hasta pública. 2.- A questão em discussão consiste em determinar se é possível a alienação judicial dos direitos de aquisição sobre o imóvel sem a necessidade de escritura pública. 3.- As partes não são titulares do domínio do imóvel, adquirido por contrato particular de compra e venda, sendo possível a alienação judicial dos direitos de aquisição, que contém conteúdo econômico. 4. Os precedentes da Corte admitem a alienação judicial de direitos possessórios e de aquisição, sem necessidade de escritura pública e prévio registro. Recurso provido.

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto contra a r. decisão de fls. 140 dos autos de origem que em ação de

alienação judicial c.c. arbitramento de aluguéis, decidiu ser inviável a alienação judicial de direitos do bem imóvel, senão os direitos reais, ressaltando que a escritura pública é essencial à validade do negócio jurídico, nos termos do art. 108 do CC. Outrossim, ponderou não haver óbice à lavratura da escritura pública de compra e venda, consoante parecer do Cartório de Registro de Imóveis.

Sustenta o agravante que as partes se compuseram, ajustando que concordaram alienar os direitos de propriedade do bem imóvel objeto da ação, estabelecendo prazo de 120 dias para alienação particular, o que foi homologado pela sentença. Ocorre que ultrapassado o prazo, não obtiveram êxito na alienação particular, razão pela qual requereu a alienação em hasta pública. Alega não possuir escritura pública do negócio, visto que o imóvel foi adquirido por contrato particular e que almeja tão somente a alienação dos direitos sobre o imóvel, sendo desnecessária a escritura. Pede a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Foi indeferido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 08/10).

Contraminuta da agravada a fls. 13/16, concordando com o pedido do agravante.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

As partes celebraram acordo, homologado a fls. 106, dos autores de origem para alienação dos direitos de propriedade do bem imóvel *“situado na Rua José Alves de Athayde, n. 717, Jardim Paulista II, CEP n. 15.360-000, na cidade de Sud Mennucci, com terreno de 9 x 20, perfazendo um total de 180 metros quadrados, correspondente ao lote 05, da quadra 07, Matrícula n. 15.516 do Cartório de Registro de Imóvel de Pereira Barreto - SP”* (cf. fls. 9/10 dos autos de origem), no prazo de 120 dias.

Além disso, ajustaram as partes pela *“continuidade do processo” “caso os direitos de propriedade do imóvel não sejam alienados dentro do prazo estabelecido”* (fls. 104).

Superado o prazo ajustado pelas partes, pede o ora agravante dos direitos sobre o imóvel, pedido este indeferido pela r. decisão recorrida.

Não há óbice algum para que seja acolhido o pedido formulado pelo agravante.

Desde o início da ação já se sabia que as partes não eram titulares do domínio do imóvel comum, adquirido mediante *“contrato particular de compra e venda”* (fls. 09/10 dos autos de origem).

Ao contrário do que decidido, é perfeitamente possível a alienação judicial dos direitos de aquisição detidos pelas partes, sendo desnecessária a prévia celebração de escritura pública e o registro na matrícula do imóvel.

Os direitos sobre o imóvel detidos pelas partes tem valor econômico e são vários os precedentes desta Corte que admitem a alienação judicial, conforme exemplificado pelo agravante na minuta do recurso.

Aliás, até mesmo direitos meramente possessórios são passíveis de alienação judicial, conforme precedente desta C. Câmara:

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, ALIENAÇÃO JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. Divórcio das partes e partilha de bens promovidos em anteriores ações judiciais. Alegação da recorrente de nulidade da sentença por julgamento extra petita, em decorrência da partilha dos custos havidos com imóvel partilhado. Não caracterização. Partilha que implica necessária divisão do patrimônio tanto de ativos como de passivos. Dever dos condôminos de suportar as despesas proporcionais do patrimônio comum. Art. 1.315 do Código Civil. Lote de terreno objeto de composses entre as partes. Direitos possessórios sobre imóvel pertencentes a ex-cônjuges. Situação de composses do art. 1.199 do Código Civil. Divisão igualitária da posse efetuada nos autos da ação de partilha em que litigaram as partes. Possibilidade de alienação judicial dos direitos possessórios sobre

imóvel. Posse é situação de fato de natureza patrimonial e passível de cessão, de penhora e de excussão. Aplicação dos artigos 1117, inciso II e 1118, do Código de Processo Civil c/c artigos 1320 e 1322 do Código Civil vigente. A partilha converteu a comunhão em composesse, que pode ser extinta a qualquer tempo. Direitos possessórios sobre imóvel indivisível. Devida a alienação em hasta pública, sendo assegurado o exercício do direito de preferência a qualquer das partes. O arrematante se sub-rogará na titularidade dos direitos possessórios das partes, fato que necessariamente constará do edital” (Apelação Cível nº 1004156-26.2022.8.26.0266, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 16/05/2023).

Com maior razão deve-se admitir a alienação judicial dos direitos decorrentes de contrato particular de compra e venda.

A calhar os seguintes excertos de outro precedente desta C. 1ª Câmara de Direito Privado:

“2. Em suma, é certo que não há propriedade formal sobre o imóvel comum. Afinal, é texto expresso dos artigos 1.228 e 1.245 do Código Civil que a propriedade imobiliária que tem causa em negócio inter vivos se adquire pelo registro, com natureza constitutiva.

Contudo, enquanto não regularizada a titularidade do domínio, a situação das partes configura co-titularidade

de direitos de aquisição sobre o imóvel, perfeitamente partilháveis e passíveis de extinção.

Para a extinção do condomínio, converte-se a coisa indivisível em dinheiro, mediante alienação, com subsequente repartição do preço entre os condôminos, na proporção de suas partes ideais.

Nada impede, portanto, que os direitos sobre fração ideal do imóvel, cuja titularidade do domínio ainda não se encontra regularizada, sejam vendidos em hasta pública. Óbvio que eventuais arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes, detentoras de direitos sobre fração ideal de 50% do imóvel, figurando como compradores do imóvel, a serem, posteriormente, registrados, mediante requisição dos interessados, na matrícula do imóvel em Ofício de Registro de Imóveis.

Os arrematantes, como é evidente, terão ciência de que não arrematarão propriedade, mas sim direitos sobre imóvel, de modo que a obtenção do domínio e o acesso ao registro imobiliário estarão subordinados a providências futuras”. (Apelação Cível nº 0004007-67.2008.8.26.0224, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 01/03/2016).

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ALEXANDRE MARCONDES
Relator