



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413146

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014599-82.2018.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ADRIANA MARIA JARDIM BEZERRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PEDRO TRUGLIO OLEIRO (INCAPAZ), RENATA TRUGLIO OLEIRO, ROSANA VICENTE OLEIRO DE OLIVEIRA e RODRIGO VICENTE OLEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, com observação. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível Processo nº 1014599-82.2018.8.26.0005

Relator: FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo / 3ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista

Magistrada: Mariana Horta Greenhalgh

Apelante: Adriana Maria Jardim Bezerra

Apelados: Pedro Truglio Oleiro, Rodrigo Vicente Oleiro e Renata Truglio Oleiro

Voto nº 9708

APELAÇÃO – Obrigação de fazer com pedido de consignação em pagamento – Tese da autora no sentido de que adquiriu imóvel dos réus e que estes teriam descumprido o prazo de desocupação do bem – Pretensão de forçar a entrega do imóvel, além de consignar as prestações vincendas em juízo – Sentença de improcedência – Irresignação da autora – Não acolhimento – O contrato não é válido para induzir ao efeito pretendido, haja vista que não foi subscrito por todos os coproprietários, o que, *per se*, impede o ingresso na posse do bem por inteiro – Constatação, a partir da leitura das razões recursais, de que a própria apelante admite que, na prática, hipoteticamente teria apenas adquirido um quinhão do imóvel, nada se podendo declarar a respeito desse hipotético negócio parcial, porque não constitui objeto do pedido – Importa, aqui, sob o enfoque da necessária congruência com o pedido, que não é possível obrigar a entrega do imóvel à apelante, justificando a improcedência do pleito – Consignação em pagamento que, por seu turno, vê-se prejudicada, sem nenhum óbice para que a autora levante os valores por ela depositados, o que fica observado, o mais se devendo resolver em sede de ação voltada à rescisão do contrato – Sentença mantida – **RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de Sua Excelência, a Dra. Mariana Horta Greenhalgh, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional V – São Miguel Paulista que, às p. 579/583 destes autos, ação de obrigação de fazer com pedido de consignação em pagamento proposta por **ADRIANA MARIA JARDIM BEZERRA** contra **PEDRO TRUGLIO OLEIRO, RODRIGO**

VICENTE OLEIRO e RENATA TRUGLIO OLEIRO, julgou improcedente o pedido.

Recorre a autora, sustentando que, ao que se depreende da sentença, a apelante teria sido vítima de um golpe. Afirma que a assinatura atribuída ao apelado Pedro foi reconhecida em cartório sem ressalvas. Argumenta ser ordinário que a maioria dos imóveis não esteja regular perante o Cartório de Registro competente e, assim, o contrato deve ser interpretado de forma mais elástica, conforme a manifestação de vontade nele constante. Aduz que, mesmo respeitada a não anuência frente aos quinhões de Rosana e Renata, a autora adquiriu 4/6 do imóvel, sendo que ao menos toda a parte correspondente a Pedro foi paga com a parcela inicial (entrada) do imóvel. Defende que o contrato deve ser convalidado ao menos nessa porção, permitindo futura extinção de condomínio, ou ao menos ser determinada a restituição dos valores pagos à época da aquisição, além da liberação dos depósitos feitos nos autos, razão pela qual pugna pelo provimento do recurso, reformando-se a sentença para julgar procedente o pedido (p. 589/596).

Recurso tempestivo, isento de preparo.

Não há contrarrazões.

Parecer da d. Procuradoria Geral de Justiça às p. 608/612, declinando de atuar no feito.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Não há dúvidas de que a situação posta nos autos induz a um juízo de valor que, naturalmente, busca uma solução justa para a celeuma na qual a

apelante se introduziu. Entretanto, a atuação jurisdicional está limitada às balizas do pedido, e à natureza da causa.

No caso, o pedido constante na petição inicial engloba, apenas, a desocupação e entrega do imóvel objeto do contrato, e a consignação em juízo das parcelas vincendas no curso da demanda.

Não se nega que o efeito prático da medida almejada seja similar ao da imissão na posse, mas, nem por isso, deve o fundamento medular da solução da lide ser aquele implementado em primeiro grau.

Isto porque já se admite que a pretensão de imissão na posse, **ainda que seja uma ação petitória**, venha lastreada não propriamente em título aquisitivo de propriedade, **mas também em título que estampe direito compatível com o de propriedade, mesmo que objeto de relação pessoal (e não real)** – e o compromisso de compra e venda assim pode ser considerado.

A ação de imissão na posse, assim, encontra-se atrelada ao *jus possiendi*. Na lição de Caio Mário da Silva Pereira, trata-se da "faculdade que tem uma pessoa, por ser já titular de uma situação jurídica, de exercer a posse sobre determinada coisa" (**Instituições de Direito Civil, v. IV. 21. ed. São Paulo: Forense, 2015, p. 19**).

Assim, na esteira de entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal, "não só o proprietário goza de tal situação, mas também titulares de outros direitos reais, como o usufrutuário e o credor pignoratício, ou mesmo titulares de direitos meramente pessoais, como o locatário e o comodatário. Basta seja a posse o objeto da relação jurídica, real ou pessoal" (**TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1001225-13.2019.8.26.0280, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 13.02.2023**).

Portanto, é necessário ficar bem destacado que **não é a qualidade**

do documento que a apelante tem em mãos que lhe impede a posse, mas sim o fato de que o título não contou com a participação de todos os alienantes.

Conforme se vê especificamente à p. 13, apesar da indicação do nome de Renata Truglio Oleiro, ela não assinou o documento, tendo invocado em contestação, justamente, o desconhecimento sobre o negócio (p. 172/183).

De semelhante modo, a coproprietária Rosana Vicente Oleiro de Oliveira sequer é mencionada no contrato.

Logo, os apelados Pedro e Rodrigo (revel) não poderiam ter compromissado a venda integral do imóvel, tal como fizeram, implicando que a situação seja, na verdade, uma venda *a non domino*.

Pontes de Miranda, na teoria dos três planos, aponta solução que poderia ser viável na situação concreta, reconhecendo apenas a ineficácia da avença, já que, por se tratar de promessa de contrato, existe um intervalo de tempo entre a celebração do negócio e a sua eficácia plena (a transferência definitiva dos bens em si), passível da chamada pós-eficacização, tão logo o promitente vendedor adquirisse a propriedade daquele bem que negociou e, de fato, faça a transferência à adquirente.

O problema da hipótese concreta é que não se trata de negócio que previsse, a pretexto do recebimento parcelado do preço, a sujeição da parte contrária ao tempo de regularização da propriedade por parte daquele que prometeu o bem, mas ao contrário: **quem prometeu e recebeu o preço (Pedro e/ou Renato) não possuem nenhum meio de tomarem para si o quinhão de Renata ou Rosana.**

Aparentemente, portanto, tratou-se de mera malícia dos que figuraram no contrato, simulando o recebimento do preço para venda de um imóvel que sabiam não poder representar por inteiro.

Essa é a mácula do negócio.

E nem se diga, conforme inovado em sede de apelação, que bastaria atribuir à apelante o quinhão do corréu Pedro. Primeiro, porque tal pleito não está englobado no pedido; e segundo – e sobretudo – **porque mesmo que à apelante fossem carreados 4/6 do imóvel, na condição de condômina ela não faria jus ao ingresso na posse.**

O pedido, da mesma forma, haveria de ser improcedente.

Pelo desenho apresentado nos autos, sobretudo porque a apelada Renata, que não participou do negócio, a ele se opôs, à apelante resta apenas a rescisão do contrato em ação própria, ou a adjudicação compulsória do quinhão de Pedro, caso comprove que quitara o preço correspondente àquela porção.

No âmbito obrigacional desenhado na petição inicial, como visto, em observância à necessária congruência, nada há a prover.

Corolário disso é que a consignatória também não vinga, pois não se cogita de quitação frente às apeladas Renata e Rosana a respeito de um negócio no qual sequer figuraram.

O que se observa, apenas, é que por conta disso a apelante está autorizada ao imediato levantamento dos valores que aqui depositou. Trata-se, não de um acréscimo, mas sim de uma consequência lógica da rejeição do pedido que convém ser expressamente dita.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, sem exasperar a sucumbência à míngua de trabalho recursal desempenhado pelos vencedores.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR