



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000422077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **1026987-89.2019.8.26.0002**, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARLENE APARECIDA FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MANOEL DOS SANTOS e MARIA ERAUSA CONCEIÇÃO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº 7.405

Apelação Cível nº 1026987-89.2019.8.26.0002

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro

Apelante: Marlene Aparecida Ferreira

Apelados: Manoel dos Santos e Maria Erausa Conceição dos Santos

Juiz: Anderson Cortez Mendes

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de extinção, sem julgamento de mérito, dado o indeferimento da inicial. Insurgência da autora. Parcial cabimento. Ação proposta por somente um dos compromissários-compradores. Demanda de natureza pessoal. Possibilidade de apenas um dos credores solidários demandar o cumprimento integral da obrigação. Litisconsórcio ativo apenas facultativo. Afastada a extinção sem julgamento de mérito. Ausência de comprovação da quitação do preço constante do compromisso de compra e venda. Prescrição da pretensão de cobrança das parcelas que não importa em quitação do preço. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal. Pressupostos necessários ao deferimento da adjudicação não verificados *in casu*. Sentença reformada para afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e, com fulcro no artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, julgar improcedente a ação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso interposto às fls. 293/309, contra a r. sentença de fls. 287/289, que, ao indeferir a petição inicial, extinguiu o feito sem julgamento do mérito, nos termos do artigo 485, inciso I, do CPC.

Irresignada, sustenta a apelante haver preenchido integralmente os requisitos exigidos para o deferimento da adjudicação compulsória, razão pela qual a extinção do feito sem resolução do mérito configura manifesta afronta à garantia constitucional de acesso à justiça. Aduz que a ausência de comprovação quanto à quitação dos valores estipulados na promessa de compra e venda não constitui impedimento ao reconhecimento de seu direito, sobretudo em virtude da desproporcionalidade que representaria a exigência de apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento, passadas várias décadas desde a celebração do negócio jurídico e considerando-se, ademais, a sua posse contínua do bem. Afirma, ainda, que estando prescrita a pretensão de cobrança do crédito oriundo da mencionada promessa de compra e venda, inexistente fundamento lógico para a imposição de prova da quitação, porquanto tal exigência revela-se desarrazoada no contexto em apreço. No que se refere à legitimidade ativa, argumenta que não há necessidade de inclusão de seu cônjuge no polo ativo da demanda, visto que qualquer dos cônjuges possui legitimidade para propor a ação, inexistindo litisconsórcio necessário entre os compromissários compradores, já que eventual sentença favorável aproveita a ambos. Diante do exposto, requer a reforma da r. sentença, para que seja afastada a extinção do processo sem julgamento do mérito, com o consequente julgamento de procedência do pedido inicial.

O recurso é tempestivo, isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita, e com contrarrazões às fls. 313/319.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória, fundada na alegada omissão dos compromissários vendedores em outorgar a escritura pública definitiva de bem imóvel.

A r. sentença atacada indeferiu a inicial, sob os seguintes fundamentos:

“A petição inicial merece, consoante o artigo 330, inciso IV, do Código de Processo Civil, indeferimento. Como se depreende do artigo 321, do mesmo diploma legal, a petição inicial merece emenda ou complementação quando apresente defeito ou irregularidade, de modo a acarretar a extinção do processo, em conformidade ao artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil, sem resolução de mérito, uma vez não sanada no prazo de quinze dias.

Com efeito, urge do compromisso de compra e venda e sua averbação na matrícula do imóvel objeto dos autos, matrícula nº 105.912 do 11º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, que o bem foi comprometido à venda para a requerente e seu marido, JOSÉ FRANCISCO DOS ALVES SANTOS, razão pela qual era imprescindível a sua inclusão no polo ativo do processo.

Entretanto, houve a concessão de prazo, para que fosse sanado o vício que obstava o julgamento de mérito, por três vezes (fls. 269/270, 275 e 281). Entretanto, a parte permaneceu inerte. Em consequência, o feito não pode prosseguir, ausente pressuposto para seu desenvolvimento válido e regular.

Como anotado (fls. 281), a adjudicação compulsória versa sobre a aquisição de propriedade, amoldando ao disposto pelo artigo 73 do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, JULGO EXTINTO O PROCESSO, sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, inciso I, do Código de Processo Civil” (fl. 288).

Respeitado o entendimento do douto sentenciante, afasto a extinção do feito, porquanto entendo inexistente, na hipótese em apreço, a configuração do litisconsórcio ativo necessário, mostrando-se legítima a atuação processual isolada de um dos compromissários compradores.

Ressalte-se, por oportuno, que embora exista posicionamento doutrinário minoritário em sentido contrário, a aplicação do referido instituto restringe-se a hipóteses rigorosamente excepcionais, conforme leciona Cândido Rangel Dinamarco:

“Se o litisconsórcio necessário passivo já é excepcional no

sistema, de excepcionalidade ainda maior reveste-se a necessidade em relação ao polo ativo da relação processual. As dificuldades para implementá-lo são mais graves e podem revelar-se até mesmo insuperáveis, o que se dará sempre que um colegitimado se negue a participar da demanda. Como ninguém pode ser obrigado a demandar contra sua própria vontade (nemo ad agendum cogi potest, princípio constitucional da liberdade), em casos assim o autor ficará em um impasse sem solução e não poderá obter a tutela jurisdicional pretendida; não é o que sucede em casos de litisconsórcio necessário passivo, nos quais mais cedo ou mais tarde todos os litisconsortes serão citados e, se preferirem não comparecer, serão revéis (CPC, art. 344). E determinar a citação do colegitimado ativo para vir ao processo figurar como autor, sob pena de revelia, é um enorme absurdo, que o Código de Processo Civil cuidou adequadamente de evitar, ao determinar que, 'nos casos de litisconsórcio passivo necessário, o juiz determinará ao autor que requeira a citação de todos que devam ser litisconsortes' (art. 115, par.). Dessa redação depreende-se claramente que só em caso de litisconsórcio necessário passivo será tomada essa providência, não no ativo - até porque citações fazem-se ao demandado e não a possíveis demandantes e revelia é uma situação a que pode chegar o demandado que não contesta, e jamais o sujeito que se recusa a demandar na qualidade de autor. A implementação do litisconsórcio necessário ativo só pode dar-se mediante um ato de iniciativa processual de todos os legitimados, sem ter o juiz poder algum para impô-lo. Ocorrendo uma hipótese em que dois ou mais sujeitos sejam indispensáveis no polo ativo da relação processual mas nem todos hajam participado do ato de propositura da demanda, o juiz estará rigorosamente impedido de decidir o mérito (CPC, art. 485, inc. VI), extinguindo-se o processo sem esse julgamento (art. 115, par.). A admissibilidade do litisconsórcio necessário ativo confina-se no campo rigorosamente restrito das situações em que, segundo o direito material, cada um dos colegitimados tenha o poder de opor-se aos resultados desejados pelos demais. Da legitimidade conjunta para a realização do negócio jurídico decorre a legitimidade conjunta para postular em juízo os mesmos resultados que este produziria" (in Instituições de Direito Processual Civil, Vol. II. 8ª ed., São Paulo: Malheiros Editores. 2019, pp. 416-417).

Nesse passo, trata-se a adjudicação compulsória de ação de natureza pessoal, cujo objeto é o cumprimento de uma obrigação de fazer, conforme preceitua o artigo 267 do Código Civil. Dessa forma, qualquer dos credores solidários pode exigir o cumprimento integral da obrigação, sendo o litisconsórcio ativo facultativo, e não necessário. Portanto, inexistente óbice a que a

apelante ajuíze, individualmente, a presente ação de adjudicação compulsória.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, a ementa do seguinte precedente:

“APELAÇÃO CÍVEL - Ação de adjudicação compulsória proposta por apenas um dos compromissários compradores – Ação de direito pessoal – Possibilidade de apenas um dos credores solidários demandar o cumprimento por inteiro da obrigação de fazer – Inteligência do art. 267 do CC. - Compromisso de Compra e Venda - Comprovação da quitação do preço - Exceção da usucapião em favor dos requeridos que deve ser objeto de ação própria, não impedindo a adjudicação compulsória da parte ideal pertencente aos litigantes – Sentença de extinção sem resolução do mérito reformada - Recurso provido para julgar-se procedente a ação”(Apelação Cível nº 1001418-64.2019.8.26.0462, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo, j. 25/5/23).

Assim, passo ao julgamento do mérito, com fulcro no artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC.

A ação de adjudicação compulsória apresenta-se como remédio jurídico posto à disposição daquele que adquiriu bem imóvel, mediante contrato de compromisso de compra e venda ou cessão desses direitos, desde que devidamente quitado, e que não logrou êxito em obter o domínio sobre o bem, ante a recusa ou omissão injustificada da outorga da escritura pública pelo promitente-vendedor.

Sobre o assunto, Arnaldo Rizzardo assim expõe:

“Ocorrendo a negativa em honrar o ajuste, não permanece desprotegido o credor do título. O Estado deve socorrê-lo, como de fato acontece. Chamado a intervir, com sua autoridade impõe o cumprimento da obrigação, mediante uma sentença constitutiva, suprimindo a manifestação espontânea do conhecimento do inadimplente. Como o Estado se manifesta? Qual o caminho jurídico para fazer valer o direito da parte lesada? É a ação de adjudicação compulsória, consoante já observado” (in RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 986).

Ricardo Arcoverde Credie, acrescenta:

“É a ação pessoal pertinente 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.” (in Adjudicação Compulsória, 9. ed., São Paulo: Malheiros Editores Ltda, 2004, p. 42).

In casu, contudo, embora a apelante tenha acostado aos autos escritura de compromisso de compra e venda do imóvel objeto da presente ação (fls. 12/16), não logrou comprovar a efetiva quitação do preço avençado, condição essencial para o acolhimento do pedido de adjudicação compulsória.

De se destacar que não prospera a alegação de que a prescrição da pretensão de cobrança das parcelas devidas autorizaria o acolhimento do pleito inaugural. A prescrição, em sua essência, possui o condão de extinguir tão somente a exigibilidade judicial do crédito após o decurso do lapso temporal legalmente previsto, não obstando a subsistência da obrigação de pagamento, a qual remanesce incólume, em decorrência da validade e da legalidade do negócio jurídico originário. Destarte, carece de fundamento jurídico a tese de ocorrência de quitação em virtude da prescrição.

Sobre o tema, a lição de Humberto Theodoro Júnior:

“A prescrição faz extinguir o direito de uma pessoa a exigir de outra uma prestação (ação ou omissão), ou seja, provoca a extinção da pretensão, quando não exercida no prazo definido na lei.

Não é, pois, o direito subjetivo descumprido pelo sujeito passivo que a inércia do titular faz desaparecer, mas o direito de exigir em juízo a prestação inadimplida que fica comprometido pela prescrição. O direito subjetivo, embora desguarnecido da pretensão, subsiste, ainda que de maneira débil (porque não amparado pelo direito de forçar o seu cumprimento pelas vias jurisdicionais), tanto que, se o devedor se dispuser a cumpri-lo, o pagamento será válido e eficaz, não autorizando repetição de

indébito (art. 882), e se demandado em juízo, o devedor não arguir a prescrição, o juiz não poderá reconhecê-la de ofício (art. 194)” (in Distinção Científica entre Prescrição e Decadência. Um Tributo à obra de Agnelo Amorim Filho. Revista dos Tribunais, São Paulo, v. 836, jun. 2005, p. 57).

Nesse sentido, o entendimento do C. STJ, *vide*:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PARCELAS INADIMPLIDAS. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO QUE ATINGE A PRETENSÃO, E NÃO O DIREITO SUBJETIVO EM SI. 1. Ação ajuizada em 27/03/2013. Recurso especial concluso ao gabinete em 14/12/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir i) se, na hipótese, houve a interrupção da prescrição da pretensão da cobrança das parcelas inadimplidas, em virtude de suposto ato inequívoco que importou reconhecimento do direito pelo devedor; e ii) se, ainda que reconhecida a prescrição da pretensão de cobrança, deve-se considerar como subsistente o inadimplemento em si e como viável a declaração de quitação do bem. 3. Partindo-se das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência de ato inequívoco que importasse em reconhecimento do direito por parte da recorrida - premissas estas inviáveis de serem reanalisadas ou alteradas em razão do óbice da Súmula 7/STJ - não há como se admitir a ocorrência de interrupção do prazo prescricional. 4. A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido” (Resp. nº 1.694.322/SP, 3ª Turma, Relª. Minª. Nancy Andrigli, j. 7/11/17) (g.n.);

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. IMPUGNAÇÃO

ESPECÍFICA CONSTATADA. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITO PRESCRITO. RECONHECIMENTO DE QUITAÇÃO. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. "A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002" (Resp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, Dje de 23.8.2016). 2. "A prescrição pode ser definida como a perda, pelo titular do direito violado, da pretensão à sua reparação. Inviável se admitir, portanto, o reconhecimento de inexistência da dívida e quitação do saldo devedor, uma vez que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo" (Resp 1.694.322/SP, relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, Dje de 13.11.2017). 3. O Tribunal de Justiça julgou improcedente o pedido da parte autora, sob o fundamento de que "não há falar-se em outorga de escritura pública de imóvel mediante ação de adjudicação compulsória quando não provada a quitação integral do preço ajustado, sendo irrelevante o fato de o débito já se encontrar prescrito". Decisão em consonância com o entendimento desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial" (AgInt no AREsp nº 1.816.356/ES, 4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 12/9/22).

Na mesma linha, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, citando-se, para ilustrar, as ementas dos seguintes precedentes:

"ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Art. 1.418, do CC – Necessidade de comprovação da quitação integral do preço relativo aos diversos contratos de compromisso de compra e venda – Arts. 15 e 17, do Decreto-lei 58/1937 – Pagamentos não demonstrados. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Prescrição da pretensão de cobrança que não torna o inadimplemento em adimplemento – Ação de adjudicação compulsória que exige a demonstração do efetivo pagamento - Pagamentos não

demonstrados. Recurso provido, com modificação do resultado” (Apelação Cível nº 1000671-94.2021.8.26.0252, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Batista Vilhena, j. 5/2/24);

“APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECONVENÇÃO. PEDIDO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADO COM PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS. PRETENSÕES PRESCRITAS. SUPERAÇÃO DO PRAZO DECENAL PREVISTO NO ART. 205 DO CC. TERMO INICIAL. DIA DO VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. PRECEDENTES. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 202, DO CC. NÃO CARACTERIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO NÃO ENSEJA QUITAÇÃO DE DÉBITO. DIREITO SUBJETIVO PRESERVADO. AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DO CONTRATO. OBRIGAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL AOS AUTORES. AFASTAMENTO. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1. Aplica-se o prazo prescricional decenal à pretensão de rescisão de compromisso de compra e venda, sendo o termo inicial o dia do vencimento da última prestação avençada. Precedentes. 2. O cadastro do nome do devedor no órgão de proteção ao crédito não interrompe o prazo prescricional, pois não está previsto no rol do artigo 202 do Código Civil. 3. Não havendo prova de quitação do preço, sendo justa a recusa do compromissário vendedor, é inviável a adjudicação do imóvel, ainda que tenha ocorrido a prescrição da pretensão de cobrança da dívida em aberto, pois a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça” (Apelação Cível nº 1042688-40.2018.8.26.0224, 6ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Maria do Carmo Honório, j. 27/4/23);

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. Sentença de procedência. Apelo interposto pelos requeridos. Convencimento. Ação de adjudicação compulsória que exige a demonstração do efetivo pagamento.

Inadimplemento incontroverso. Prescrição da pretensão de cobrança que não tem o condão de extinguir a obrigação de pagamento do preço. Sentença mantida. Precedentes do C. STJ e deste TJSP. RECURSO PROVIDO” (Apelação Cível nº 1031584-51.2022.8.26.0114, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Wilson Lisboa Ribeiro, j. 31/7/24).

Destarte, à míngua de comprovação da quitação do preço pactuado, circunstância que se constitui em obstáculo ao acolhimento da pretensão deduzida em juízo, impõe-se, como medida de rigor, a improcedência da presente ação de adjudicação compulsória.

Sucumbente, imputo à apelante a responsabilidade pelas despesas e custas processuais, bem como pelos honorários advocatícios devidos ao patrono dos apelados, os quais fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 82, § 2º, do CPC, observada a gratuidade de justiça da qual é beneficiária.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para, reformando a r. sentença apelada, afastar a extinção do processo sem resolução do mérito e, com fulcro no artigo 1.013, § 3º, inciso I, do CPC, JULGAR IMPROCEDENTE a presente ação, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator