



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432367

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000714-84.2023.8.26.0438, da Comarca de Penápolis, em que é apelante MARTA REIS REZENDE (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ANA CAROLINA CARVALHO ROSAN, ANA CLÁUDIA ROSAN DE JESUS, ANA CRISTINA ROSAN BANDARRA, ANA PAULA ROSAN MENDES, CONCEIÇÃO APARECIDA DA SILVA CARVALHO ROSAN, LENITA SAMPAIO ROSAN, MARCELO ROSAN, PEDRO ROSAN, RAFAEL ROSAN, ROSANA HELENA ROSAN e ROSANO ANTONIO CARVALHO ROSAN.

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 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) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25947

Apelação n. 1000714-84.2023.8.26.0438

Origem: 4ª Vara da Comarca de Penápolis

Juíza: Dra. Danielle Caldas Nery Soares

Apelante: MARTA REIS DE RESENDE

Apelados: PEDRO ROSAN, LENITA SAMPAIO ROSAN, CONCEIÇÃO APARECIDA DA SILVA CARVALHO ROSAN, ROSANA HELENA ROSAN, MARCELO ROSAN, RAFAEL ROSAN, ANA CAROLINA CARVALHO ROSAN, ROSANO ANTONIO CARVALHO ROSAN, FERNANDA VIEIRA ROSAN, ANA CRISTINA ROSAN, ANA PAULA ROSAN MENDES, LUIZ HENRIQUE MENDES, ANA CLAUDIA ROSAN DE JESUS e RONALDO RODRIGUES DE JESUS

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Autora que, por meio de compromisso de compra e venda, adquiriu lote de terreno em 2006, mas após a quitação do preço e o recolhimento do ITBI, em 2011, não teve condições financeiras de providenciar a transferência perante o C.R.I. – Em 2017, uma das titulares de domínio foi interditada, sendo expedido alvará para autorizar a outorga de escrituras de todos os adquirentes dos lotes, incluindo o da autora – Inércia da curadora da interdita na providência determinada no alvará, que acarretou o bloqueio das matrículas em 2021 – Posterior falecimento da interdita - Pretensão da autora de adjudicação compulsória, com anuência dos herdeiros, que informaram que o imóvel não foi inserido nas declarações do inventário – Sentença de extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual, diante do bloqueio da matrícula, que impede a adjudicação postulada – Recurso da autora – Acolhimento – Inobservância de que o óbice à adjudicação compulsória não mais subsiste, diante da determinação do juízo da interdição, de liberação do bloqueio da matrícula – Interesse processual presente – Extinção afastada – Pedido inicial procedente – Custas e honorários advocatícios pelos réus, observado o princípio da causalidade – **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta por MARTA REIS RESENDE em face de PEDRO ROSAN, LENITA SAMPAIO ROSAN, CONCEIÇÃO APARECIDA DA SILVA CARVALHO ROSAN, ROSANA HELENA ROSAN, MARCELO ROSAN, RAFAEL ROSAN, ANA

CAROLINA CARVALHO ROSAN, ROSANO ANTONIO CARVALHO ROSAN, FERNANDA VIEIRA ROSAN, ANA CRISTINA ROSAN, ANA PAULA ROSAN MENDES, LUIZ HENRIQUE MENDES, ANA CLAUDIA ROSAN DE JESUS e RONALDO RODRIGUES DE JESUS, objetivando a regularização da titularidade de um imóvel adquirido por meio de compromisso de compra e venda, integralmente quitado.

Sobreveio sentença, cujo relatório se adota, de extinção do processo, sem resolução do mérito, com base na falta de interesse processual, tendo em vista o bloqueio da matrícula determinado pelo juízo da 2ª Vara de São José do Rio Preto, até o deslinde da ação de interdição de uma das proprietárias. Pela sucumbência, a autora deverá arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (fls. 157/159).

Apela a autora, sustentando em síntese, que restou justificável a recusa dos réus (herdeiros dos titulares de domínio), de não incluírem na sobrepartilha o imóvel *sub judice*, na medida em que reconhecem que a venda ocorreu antes do falecimento. Sendo assim, a adjudicação compulsória é o único meio de regularizar a transferência da titularidade em seu favor, até porque já recolheu o ITBI. Enfatiza que o gravame citado na sentença não subsiste, pois já houve determinação judicial para o desbloqueio, devidamente averbado na matrícula. Postula, assim, a reforma da sentença, com a procedência do pedido inicial, além da indenização por danos morais (fls. 163/170).

Recurso processado, os réus não apresentaram contrarrazões, apesar de intimados.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que, em 08/05/2006, a autora firmou compromisso de venda e compra do imóvel localizado na Rua Tibiriçá (Lote 23), no Município de Avanhandava/SP (fls. 17/20).

Embora a aquisição tenha sido celebrada em 2006, o

desmembramento dos lotes foi registrado na matrícula da área maior (nº 35.798) em 26/08/2008, dando origem a várias matrículas, dentre elas, a do lote da autora, de nº 40.910 do C.R.I. da Comarca de Penápolis/SP (fls. 13/15 e fl. 16).

Relata a autora que, após o pagamento integral do preço, ocorrido em 05/10/2011, recolheu o ITBI, mas não teve condições financeiras de providenciar o registro do compromisso e a transferência do imóvel junto ao C.R.I.

Posteriormente, em razão da interdição judicial de uma das proprietárias, Wilma Pala Rosan (autos nº 1020225-52.2017.8.26.0576), foi deferida a expedição de alvará, autorizando a outorga das escrituras públicas aos adquirentes dos lotes dos terrenos desmembrados, incluindo o da autora.

Ocorre que a inércia da curadora da interdita nas providências determinadas, acarretou a cassação do alvará, sendo determinado por aquele juízo da interdição o bloqueio judicial da matrícula da área maior e de todas as matrículas que dela se originaram. O gravame foi averbado em 25/02/2021.

Em manifestação, os réus confirmaram os fatos narrados pela autora e não se opuseram ao pedido inicial, ressaltando que a aquisição e a quitação do preço ocorreram antes do falecimento. Por essa razão, não foi incluído no inventário. Além disso, considerando que já houve o recolhimento do ITBI pela autora, eventual sobrepartilha acarretaria a bi-tributação, com o que não concordam.

Respeitado entendimento contrário, a r. sentença não pode prevalecer, sendo a hipótese de procedência do pedido inicial.

Isto porque o interesse processual da autora está bem presente, na medida em que o obstáculo que impedia a adjudicação do imóvel não mais subsiste, o que não restou observado.

Veja-se que a autora juntou cópia da r. decisão

proferida nos autos da mencionada ação de interdição (fls. 113/114), em que foi determinada a expedição de ofício endereçado ao C.R.I. para o desbloqueio da matrícula nº 40.910, referente ao imóvel *sub judice*.

A certidão da matrícula atualizada juntada a fl. 139 comprova a averbação do ofício, com a determinação judicial do desbloqueio, inexistindo, destarte, mais nenhum óbice ao acolhimento do pedido inicial.

Por fim, não há que se dispor sobre o pedido de indenização por danos morais, por constituir inovação recursal, vez que não é objeto da pretensão inicial.

Em conclusão, afasta-se a extinção do processo, para julgar procedente o pedido inicial, a fim de determinar a adjudicação do Lote 23, Quadra Única do 'Desmembramento Rosan' (Rua Tibiriçá), objeto da matrícula nº 40.910 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP, em favor da autora, servindo o presente v. Acórdão como título de transferência da propriedade, substituindo a escritura definitiva.

Cumprе observar que, se os réus (herdeiros) reconhecem a aquisição do imóvel pela autora e a quitação do preço anterior ao falecimento, não seria mesmo caso de ter sido arrolado e partilhado nos autos do inventário, mas poderia ter sido indicado como obrigação pendente dos autores da herança. Para tanto, bastaria que tivessem formulado simples pedido de expedição de alvará ao juízo do inventário, a fim de autorizar a transferência do imóvel em favor da autora, o que evitaria a propositura da presente demanda.

Some-se a isso o fato de que o bloqueio só foi determinado em razão da inércia da curadora da interdita, que nada fez em relação ao alvará expedido para a outorga da escritura, como se verifica a fl. 65.

Nesse contexto, em observância ao princípio da causalidade, os réus deverão arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários do patrono da autora, ora arbitrados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora