



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441265

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005914-26.2022.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que são apelantes JOSUE GIACOMASSI (ESPÓLIO), ADRIANA GALETTI GIACOMASSI FERRANTE (INVENTARIANTE), LUIZ GUSTAVO GIACOMASSI e ROSANA TEREZINHA GALLETTI GIACOMASSI, são apelados BENEDITO ALVES DA SILVA, VALDIVINO RODRIGUES TELES (ESPÓLIO), LAURA PEREIRA TELLES, SUZANA PEREIRA TELES OLMOS e LUANA PEREIRA TELES.

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 sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1005914-26.2022.8.26.0400

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelantes LUIZ GUSTAVO GIACOMASSI E OUTROS, são apelados

BENEDITO ALVES DA SILVA e

VALDIVINO RODRIGUES TELES (ESPÓLIO) E OUTROS

Foro/Vara de origem: Foro de Olímpia - 2ª Vara

Nº do processo na origem: 1005914-26.2022.8.26.0400

VOTO Nº 1005914-26

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedentes os pedidos autorais relacionados à compra de imóvel. A parte apelante alega que o falecido Sr. Josué Giacomassi compromissou a compra do imóvel com o Sr. Benedito, que adquiriu os respectivos direitos de compra de Valdivino e sua esposa Laura. Alega-se que a escritura pública não foi lavrada e que os promitentes vendedores não contestaram a ação.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a validade da cadeia sucessiva de transmissões do imóvel e a procedência do pedido de adjudicação do imóvel em favor dos apelantes.

III. Razões de Decidir

3. A cadeia sucessiva de transmissões está comprovada, com registro imobiliário indicando Valdivino e Laura como proprietários.

4. A ausência de contestação dos sucessores e a declaração de Laura Pereira Teles corroboram a alegação de venda do imóvel a Benedito, de quem os direitos à compra do imóvel foram adquiridos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se provimento ao recurso para julgar procedente a ação e determinar a adjudicação do imóvel em favor dos apelantes.

Tese de julgamento: 1. A cadeia sucessiva de transmissões do imóvel foi comprovada. 2. A ausência de contestação dos sucessores e a declaração de venda são suficientes para acolher a pretensão dos autores.

Legislação Citada:

CPC, art. 487, I; CPC, art. 85, § 2.º.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 130/132, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos autorais.

Como decorrência da sucumbência, condeno a parte autora no pagamento das custas e despesas processuais. Sem honorários de sucumbência.”

Inconformada, a parte apelante argumenta que o falecido Sr. Josué Giacomassi compromissou a compra do imóvel descrito na petição inicial com o Sr. Benedito, o qual, a seu turno, o havia adquirido de Valdivino e sua esposa Laura, tendo pago o preço combinado. Acrescentou que o instrumento particular de compra e venda entre Valdivino e Benedito não foi localizado e que, diante do falecimento de Valdivino, sua esposa forneceu à parte autora uma declaração, com firma reconhecida, afirmando que no ano de 1995 venderam o referido imóvel a Benedito. O apelante alega que, até a presente data, os promitentes vendedores não se prontificaram em lavrar a escritura pública da venda do imóvel e que, após citados, não contestaram a ação, o que comprova que o imóvel não lhes pertence mais. Pedem a inversão do julgado, para que se decrete a procedência da ação.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões não apresentadas.

É o relatório.

Passo ao voto.

O recurso merece provimento.

A cadeia sucessiva de transmissões está comprovada. Consta do registro imobiliário que os proprietários do imóvel são **VALDIVINO RODRIGUES TELES E SUA ESPOSA LAURA PEREIRA TELES** (pags. 17/20).

No compromisso de compra e venda do imóvel firmado entre Benedito e Josué, que se encontra copiado a pags. 11/14, constou que os direitos de aquisição do imóvel haviam sido adquiridos por **BENEDITO ALVES DA SILVA** de **VALDIVINO RODRIGUES TELES E SUA ESPOSA LAURA PEREIRA TELES**.

Benedito e Valdivino são falecidos. Houve citação dos sucessores,

que não opuseram resistência à pretensão dos autores. Ao lado disso, Laura Pereira Teles declarou, por instrumento particular cuja validade não foi contestada, que ela e seu falecido marido haviam compromissado a venda do imóvel a Benedito.

Ora, nesse contexto, devem ser considerados verdadeiros os fatos alegados na petição inicial, tais sejam a aquisição dos direitos à compra do imóvel pelo falecido autor Josué Giacomassi de quem os detinha licitamente, bem como o cumprimento da obrigação de pagamento do respectivo preço.

A tese que fundamentou a r. sentença e a jurisprudência nela citada não se aplicam ao caso presente, visto que, conforme acima foi demonstrado, não se discute no processo a quebra da continuidade registrária, que foi demonstrada e comprovada de forma suficiente ao acolhimento da pretensão da parte autora.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso para julgar procedente a ação e determinar a adjudicação do imóvel em favor dos apelantes.

Diante da *sucumbência e à vista da inversão do julgado*, condeno a parte recorrida ao pagamento das custas, das despesas processuais e *dos honorários advocatícios* à parte recorrente, que ora fixo em *12% do valor atualizado da causa (CPC, art. 85, § 2.º)*.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator