



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001097-13.2019.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que são apelantes MARGARIDA TAMAE GOTO DA SILVA e WANDERLEI IGNOWSKI PINTO DA SILVA, são apelados FERNANDO FERREIRA DOS SANTOS e ZILDA RODRIGUES ALVES FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001097-13.2019.8.26.0338

Apelantes: Margarida Tamae Goto da Silva e outro

Apelados: Fernando Ferreira dos Santos e outra

Comarca: Mairiporã

MM. Juiz de 1ª Instância: Larissa Boni Valieris

VOTO nº 52472

EMENTA: Direito Civil. Apelação Cível. Propriedade. Pedido julgado procedente.

I. Caso em Exame

Ação de adjudicação compulsória em que a parte apelada demonstrou a aquisição dos direitos sobre o imóvel e a quitação, preenchendo os requisitos necessários à concessão do pedido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a ocorrência de cerceamento de defesa na sentença de procedência.

III. Razões de Decidir

3. Inocorrência de cerceamento de defesa, pois a adjudicação compulsória trata de matéria exclusivamente de direito, não necessitando de dilação probatória.

4. Presença dos requisitos necessários à concessão do pedido exordial.

IV. Dispositivo

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 247 e seguintes, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido autoral de adjudicação compulsória formulado pela parte apelada. Ante a sucumbência, a parte requerida foi incumbida do pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios da parte adversa, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

2. Inconformada, insurge-se a parte requerida ora apelante alegando, em apertada síntese, que houve cerceio de defesa, pois não comprovado documentalmente o direito da parte autora, não sendo os requeridos apelantes partes legítimas, já que não figuram na matrícula como proprietários. 3. Apelo processado e respondido.

FUNDAMENTOS.

4. O apelo não prospera.

5. De saída, afasto a alegação de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide, pois o Juiz é o destinatário da prova e o julgamento era viável tal qual se deu.

6. Ademais, pontuo que a ação de adjudicação compulsória cuida de matéria exclusivamente de direito, que requer o pagamento para sua propositura, não dependendo de dilação probatória para sua comprovação.

7. No mérito, não assiste razão à parte recorrente.
8. Conforme se depreende dos autos e relatado pela i. Sentenciante, os autores alegaram que os réus José e Cleunice se comprometeram a vender-lhes o "Lote 6 da Gleba E, Quadra 5", do loteamento Chácaras Belvedere, situado neste município e de matrícula nº 16.588, em 01/11/2013, tendo eles pago o respectivo valor. Tais réus teriam adquirido o imóvel de Wanderlei e Margarida, em 02/10/1992; sendo que eles o adquiriram de Luiz Carlos e Sinia Roseli, que haviam o adquirido de empresa Imóveis Gaulez Ltda, sendo que esta adquiriu o bem dos proprietários registrais, Alexis Saad e Odette Cury [...].
9. O pagamento do preço é incontroverso nos autos, não tendo sido questionado pela parte apelante, como bem apontou a Sentenciante.
10. Ora, provados foram os fatos constitutivos de seu direito.
11. De fato, embora haja entendimento de que não é necessária a presença no polo passivo de todos os cedentes que antecederam a negociação (STJ, AgRg no Ag 1120674/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 28.04.2009), fato é que a inclusão dos ora apelantes se deu de forma regular, inclusive para correta verificação da cadeia de transmissões.
12. Como bem observou a i. Juíza: [...]A titular do domínio jurídico

do imóvel é a pessoa jurídica Imóveis Galez Ltda. (fl. 15), que se comprometeu a vender o bem para Luiz e Sinia (fls. 31/37), que cederam seus direitos a Wanderley e Margarida (fls. 29/30), que cederam seus direitos a José e Cleunice (fls. 24/28), que, por fim, os cederam a Fernando e Zilda (fls. 17/21). Está demonstrada, portanto, a cadeia sucessória. O fato de os autores não terem apresentado todos os comprovantes de quitação não obsta a procedência, já que – e por isso mesmo – incluíram todos os envolvidos no polo passivo. Caso pudessem comprovar as quitações, teria sido suficiente a inclusão da proprietária no polo Passivo [...] Nesse trilhar, e já que todos os antecessores foram citados, cabia aos demais eventualmente impugnar especificadamente as alegações dos autores, notadamente alegar que não teria havido, em qualquer momento, quitação por qualquer dos envolvidos. De todos, apenas Wanderley e Margarida contestaram, não alegando que não receberam o valor pela cessão dos direitos relativos ao imóvel, apenas alegando-se partes ilegítimas e que a pretensão dos autores não poderia ser acolhida por deficiência probatória. Houve, pois, resistência, mas não apta a afastar a procedência do pedido. Por fim, e ainda que não esteja a curadora especial obrigada a impugnar especificadamente as alegações dos autores, o conjunto de fatos é bastante para inferir que houve pagamento devido para a titular do domínio jurídico, já que, passadas décadas, os negócios

relativos às cessões subsistem validamente [...] (fls. 248/249).

13. Deste modo, com a comprovação da aquisição do bem e o pagamento integral do preço ajustado, presentes, portanto, os requisitos necessários para a adjudicação compulsória. De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença, majorada a verba honorária para 15% do valor da causa.

14. Diante do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR