



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444232

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001845-76.2019.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante PAULO CESAR ALBA, são apelados WALTER ANTONIO MEDEIROS, CRISTIANE CAMERINI, MICAELLA SANTAELLA LOPES (FALECIDA) e MARIA SANTAELLA LOPES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santo André

Apelação n. 1001845-76.2019.8.26.0554

Apelante: PAULO CESAR ALBA

Apelados: WALTER ANTONIO MEDEIROS e outros

Voto n. 12638

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação contra sentença que indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução de mérito, conforme art. 485, incisos I e VI, do CPC. O autor alegou ter adquirido parte ideal de imóvel por contrato verbal e buscava adjudicação compulsória. A sentença foi fundamentada na ausência de prova documental da titularidade. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a adjudicação compulsória de imóvel com base em contrato verbal, sem registro formal no Cartório de Registro de Imóveis. III. Razões de Decidir 3. A adjudicação compulsória requer contrato escrito, conforme art. 1.418 do Código Civil, para garantir segurança jurídica nas transações imobiliárias. 4. A ausência de contrato escrito inviabiliza a constituição de direito real sobre o imóvel, conforme art. 108 do Código Civil, que exige escritura pública para negócios jurídicos sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória exige contrato escrito e registrado. 2. A ausência de continuidade registral impede a adjudicação compulsória. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 485, incisos I e VI; Código Civil, arts. 1.418, 1.225, VII, 108, 1.245, §1º; Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 29, art. 195. Jurisprudência Citada: TJ-SP, Apelação Cível: 10031979620198260642, Rel. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. 10/07/2024; TJ-SP, AC: 10033329520208260441, Rel. Edson Luiz de Queiróz, j. 09/09/2022.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 180/185, cujo relatório adoto, que indeferiu a petição inicial e julgou o feito extinto, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, incisos I e VI, do Código de Processo Civil.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois o juízo de origem afastou a possibilidade de adjudicação do imóvel *sub judice* sob a fundamentação de ausência de lastro probatório que comprove sê-lo o titular de parte ideal do bem. Sustenta, contudo, que a cadeia sucessória se encontra devidamente comprovada nos

autos, circunstância que lhe confere legitimidade ativa para o ajuizamento da presente ação. Alega, ainda, que há precedentes jurisprudenciais que admitem a adjudicação em hipóteses análogas, mesmo diante de situações em que a titularidade formal não esteja plenamente registrada. Requer, assim, o provimento do recurso, a fim de que seja reconhecido seu direito à adjudicação da parte ideal do imóvel em litígio (fls. 190/211).

Recurso tempestivo, preparado e sem apresentação de contrarrazões pelos apelados, conforme certificado às fls. 253 e 357 dos autos.

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Primeiramente, julgo prejudicada a análise do pedido de gratuidade processual formulado em sede recursal porque, à vista do indeferimento da benesse à fl. 232, o autor-apelante promoveu o recolhimento das custas de preparo, pelo que considero ter havido a desistência do aludido pleito.

Quanto à argumentação acerca da legitimidade ativa *ad causam* do autor, cumpre destacar que tal matéria se encontra intrinsecamente vinculada ao exame do mérito da presente apelação, por envolver a análise da suposta relação jurídica material entre o autor-apelante e o bem imóvel objeto da controvérsia, bem como a existência de eventual cadeia sucessória que o vincule à titularidade dominial. Assim, reservo a apreciação da referida questão para o momento oportuno, quando da análise do mérito propriamente dito.

Ao mérito.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer c.c adjudicação compulsória proposta pelo autor sob a alegação de que adquiriu, mediante contrato verbal, parte ideal do imóvel descrito na matrícula de fls. 21/22, de titularidade dos réus *Walter Antonio Medeiros* e *Cristiane Camerin*, pelo valor de R\$ 80.000,00. Afirmou que o referido imóvel pertencia a *Micaela Santaella Lopez*, já falecida, a qual, conforme a cadeia sucessória delineada nos autos, teria adquirido o bem de *Maria Santaella Lopez*, também falecida. Sustentou, ademais, que o preço avençado foi integralmente quitado, mas, não obstante suas tentativas, não obteve a lavratura da escritura definitiva em seu favor. Diante disso, ingressou com a presente demanda visando à adjudicação compulsória da fração ideal do imóvel mencionada na petição inicial, bem como à expedição de mandado para a competente averbação junto ao Registro de Imóveis competente.

Por meio da decisão de fl. 105, o juízo de origem determinou que o autor promovesse a inclusão, no polo passivo da demanda, de todas as pessoas que compõem a cadeia sucessória do imóvel objeto da lide, incluindo os herdeiros das falecidas *Maria Santaella Lopez* e *Micaela Santaella*

Lopez. Referida determinação foi devidamente cumprida pelo autor, conforme consta dos autos.

Às fls. 180/185 sobreveio sentença de extinção do processo, com escopo no art. 485, incisos I e V do Código de Processo Civil em decorrência do indeferimento da petição inicial. Vejamos:

“Diante do exposto, indefiro a petição inicial, o que faço com amparo no art. 330, inciso III, do Código de Processo Civil e julgo extinto o processo, sem julgamento de mérito, com arrimo no art. 485, incisos I e VI, do mesmo diploma legal.”

Pois bem.

A título de contextualização, importante repisar o imbróglgio noticiado nos autos. Consta que o autor, no ano de 2008, teria adquirido parte ideal correspondente a 50% do imóvel situado à Rua Caminho do Pilar, n.º 1909, Santo André/SP, pelo valor de R\$ 80.000,00, então pertencente aos réus *Walter Antonio Medeiros* e *Cristiane Camerin*. Nos termos da certidão de matrícula de fls. 21/22, infere-se que a titular originária do imóvel era a pessoa de *Maria Santaella Lopez*, falecida em 02.10.2000 (fl. 115), quem, ainda em vida, alienou o bem a *Micaela Santaella Lopez*, conforme R.01 da matrícula, cujo registro data de 13.07.1987.

Verifica-se, ainda, que o registro R.04 da matrícula do imóvel em litígio consigna que, em 24.01.2005, a então proprietária, *Micaela Santaella Lopez*, falecida em 31.07.2007 (fl. 116), mediante promessa de cessão, transferiu, a título oneroso, todos os direitos e obrigações oriundos do contrato registrado sob o R.01 da mesma matrícula aos réus *Walter Antonio Medeiros* e *Cristiane Camerin*, os quais, à época, eram casados.

O autor, por sua vez, alega que possuía antiga e estreita relação de amizade com o réu *Walter Antonio Medeiros*, circunstância que teria favorecido a negociação entabulada entre as partes. Sustenta que, no ano de 2008, em razão do processo de divórcio entre *Walter* e *Cristiane*, adquiriu, mediante ajuste verbal, a parte ideal correspondente a 50% do imóvel pertencente à *Cristiane*. A partir de então, segundo consta, o autor e o réu *Walter* teriam passado a exercer, em regime de copropriedade, a titularidade do bem imóvel objeto da presente demanda.

Afirma que, mesmo após a quitação integral da avença, consoante diversos documentos acostados ao processo (fls. 26/62), não houve a formalização da transferência, pelos réus, de parte do imóvel ao autor. E mais, aduz que, no ano de 2015, ao se mudar para o imóvel juntamente com a sua esposa e seus enteados, os réus *Walter* e *Cristiane* ajuizaram ação de despejo em desfavor do autor (proc. n.º 00343474.2017.8.26.0554), sendo a procedência daquela ação reformada por este E. Tribunal de Justiça em grau de recurso por ausência de relação locatícia (fls. 87/96).

Feitas tais considerações, tem-se que a ação de adjudicação compulsória encontra previsão legal no art. 1.418 do Código Civil, que atribui ao promitente comprador, titular de direito real sobre o imóvel, o direito de exigir a outorga da escritura definitiva, judicial ou extrajudicialmente,

caso tenha cumprido suas obrigações. Contudo, a aquisição de tal direito real sobre coisa alheia pressupõe a formalização do compromisso de compra e venda mediante instrumento escrito, o qual é passível de registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.225, VII, do Código Civil e do art. 167, I, 29, da Lei nº 6.015/73.

Depreende-se, portanto, pelo acima descrito que a adjudicação compulsória somente tem cabimento nas hipóteses em que, a despeito de o adquirente ter cumprido integralmente sua parte no contrato, não consegue obter, de maneira injustificada, a escritura de outorga de propriedade junto ao titular do domínio.

Todavia, tal medida pressupõe a existência de instrumento contratual escrito, que comprove de maneira inequívoca a celebração do negócio jurídico e seus respectivos termos. À vista disso, o art. 108 do Código Civil, *“não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.”* Essa exigência tem por escopo conferir segurança jurídica às transações imobiliárias, resguardando não apenas os contratantes, mas também terceiros e o próprio registro imobiliário, fundamento do princípio da publicidade.

A ausência de contrato escrito inviabiliza, portanto, a constituição do direito real e impede o reconhecimento de qualquer pretensão à adjudicação compulsória. O mero ajuste verbal, por mais que eventualmente exiba indícios de execução (como posse ou pagamento), como no caso em tela, é juridicamente insuficiente para suprir a formalidade exigida para a transferência da propriedade imobiliária, notadamente porque não atende ao requisito de instrumentalização previsto no ordenamento jurídico brasileiro.

Ressalte-se, ainda, que não há nos autos qualquer elemento documental que comprove a efetiva concretização da promessa de cessão referida no registro R.04 da matrícula de fls. 22/23, na qual se consignou a transferência, a título oneroso, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de compra e venda originalmente registrado sob o R.01. A ausência de prova da efetiva concretização da cessão pactuada entre os réus e a falecida *Micaela Santaella Lopez* impede a aferição da validade e eficácia do negócio jurídico, sobretudo quanto à transmissão dos direitos reais que, por força do princípio da especialidade registral, somente se operam com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.245, §1º, do Código Civil.

Desse modo, não se pode presumir o adimplemento das obrigações contratuais nem a consumação da cessão, sendo inviável, por consequência, reconhecer pretensão à adjudicação compulsória fundada unicamente em registro de promessa sem a devida comprovação da sua efetivação.

Não é outro o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA — Sentença que extinguiu o processo, sem resolução do mérito, a teor do artigo 485, VI, do CPC,

ante a ausência de interesse de agir – Promitente vendedor que veio a óbito antes do registro do título translativo – Necessidade de ultimação do arrolamento ou inventário, sob pena de violação à continuidade registrária (art. 195 da Lei de Registros Públicos)- Observância da regularidade registral e respeito à cadeia dominial, sob pena de a adjudicação compulsória restar inócua, dada a impossibilidade de registro de título translativo - Ausente a continuidade registral, a demanda é inadequada ao fim pretendido – Recurso desprovido.” (TJ-SP - Apelação Cível: 10031979620198260642 Ubatuba, Relator.: Marcus Vinicius Rios Gonçalves, Data de Julgamento: 10/07/2024, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/07/2024);

“Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória cumulada com indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes. Alegação de formatação de contrato verbal para transferência de imóvel quitado pelo autor. Sentença de improcedência. Deserção. Não configuração. Revogação dos benefícios da justiça gratuita pela sentença. Recurso que também se volta contra essa parte da decisão. Justiça gratuita. Autor não se enquadra na condição de hipossuficiente. Qualifica-se como comerciante e possui movimentação bancária incompatível com a alegada falta de condições financeiras. Revogação do benefício mantido. Valor do preparo recursal deverá ser recolhido após o julgamento da apelação e, na omissão, será inscrito como dívida ativa. Cerceamento de defesa. Não caracterização. Causa madura para o julgamento. Presença de elementos suficientes para formar a convicção do Juiz. Incidentes à hipótese os preceitos estampados nos artigos 370 e 371 do CPC. Mérito. Aplicação do disposto no artigo 108 do Código Civil. Adjudicação compulsória exige contrato imobiliário escrito. Questão que envolve direito real. Contrato verbal não pode prevalecer para fins de adjudicação compulsória. Ausência de requisito básico para acolhimento do pedido do autor. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil. Majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelo autor para 20% do valor atualizado da causa. Resultado. Preliminares rejeitadas. Recurso não provido.” (TJ-SP - AC: 10033329520208260441 SP 1003332-95 .2020.8.26.0441, Relator.: Edson Luiz de Queiróz, Data de Julgamento: 09/09/2022, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/09/2022);

Ademais, não se pode olvidar do fato de que a cedente *Micaela Santaella Lopez* faleceu em 31.01.2007 (fl. 116), o que impõe como requisito indispensável à continuidade da cadeia dominial a prévia abertura do processo de inventário ou arrolamento dos bens da falecida. Tal exigência decorre do princípio da continuidade registrária, expressamente previsto no art. 195 da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), segundo o qual nenhum ato será admitido no registro imobiliário sem que o respectivo título esteja formalmente conectado à titularidade constante no registro anterior. No presente caso, inexistente nos autos comprovação de que a cessão de direitos mencionada no registro R.04 da matrícula em questão tenha sido efetivamente concretizada mediante a devida formalização e posterior registro. Não há, portanto, qualquer ato subsequente a corroborar a transmissão do domínio, razão pela qual resta comprometida a higidez da cadeia dominial.

Destarte, a ausência de continuidade registral, em razão do falecimento da cedente sem a correspondente regularização sucessória, compromete a eficácia do título adjudicatório, tornando inadequada a presente

demanda para o fim pretendido. O ingresso válido no registro imobiliário depende, antes, da consolidação da titularidade nas mãos dos sucessores legais, os quais deverão, então, ser legitimados para outorgar ou contestar a adjudicação.

Portanto, constata-se a ausência de um dos requisitos essenciais ao adequado exercício da ação de adjudicação compulsória, qual seja, a demonstração documental da cadeia sucessória dos negócios jurídicos translativos de direitos sobre o imóvel, mediante a exibição dos instrumentos contratuais anteriores que comprovem, de maneira ininterrupta, a linha de cessões que vincula o autor à pessoa em cujo nome ainda se encontra registrada a propriedade do bem no Cartório de Registro de Imóveis. A ausência dessa documentação inviabiliza a aferição da legitimidade ativa do autor, bem como a verificação da existência de justo título e da regularidade formal da transmissão dominial, elementos imprescindíveis para a formação de título hábil ao registro. Sem a comprovação de que o autor sucedeu validamente, mediante negócio jurídico formalizado, ainda que verbal, os anteriores detentores de direitos sobre o imóvel, resta comprometida a pretensão adjudicatória.

Dados esses fundamentos, de rigor a manutenção da sentença como prolatada.

Nada a dispor sobre honorários recursais, visto não terem sido impostos honorários sucumbenciais na origem, nos termos do Enunciado nº 4, da Jurisprudência em Teses do STJ, edição 129.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora