



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002465-39.2011.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES, são apelados THEREZA CARVALHO DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), DINIZ RAPHAEL CARVALHO DE AZAMBUJA (INVENTARIANTE), MARIA THEREZA CARVALHO DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), MARIA LOURDES DE CARVALHO AZAMBUJA (INVENTARIANTE), JOSÉ LUIZ DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), BEATRIZ AMARAL DE AZAMBUJA (INVENTARIANTE), CELIA AMARAL DE AZAMBUJA, THEOFILO MANOEL CARVALHO DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), MARCIA CRISTINA MECA DE AZAMBUJA, EDNA MECA DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), BIRENO AUGUSTO FERREIRA AZAMBUJA, REPRES. P/ SEU INVENT. SILVIO AUGUSTO PAULA DE AZAMBUJA (ESPÓLIO), SILVIO AUGUSTO PAULA DE AZAMBUJA (INVENTARIANTE), D'ABRIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA S.A., JOSÉ MORGAN ULIANA, MARIA CLEA ULIANA, JOAQUIM MONTENEGRO NETO (ESPÓLIO), FABÍOLA RIBEIRO DE AZAMBUJA, SYBILLA RIBEIRO DE AZAMBUJA, THEOPHILO CASSIANO DE AZAMBUJA (ESPÓLIO) e MARIA DE LOURDES AZAMBUJA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 0002465-39.2011.8.26.0020

Apelante: José Eduardo Cotching Marques Simões

Apelados: Thereza Carvalho de Azambuja, Diniz Raphael Carvalho de Azambuja, Maria Thereza Carvalho de Azambuja, Maria Lourdes de Carvalho Azambuja, José Luiz de Azambuja, Beatriz Amaral de Azambuja, CELIA AMARAL DE AZAMBUJA, Theofilo Manoel Carvalho de Azambuja, MARCIA CRISTINA MECA DE AZAMBUJA, Edna Meca de Azambuja, Bireno Augusto Ferreira Azambuja, repres. p/ seu invent. Silvio Augusto Paula de Azambuja, Silvio Augusto Paula de Azambuja, D'Abril Incorporadora Imobiliária S.A., José Morgan Uliana, Maria Clea Uliana, Joaquim Montenegro Neto, Fabíola Ribeiro de Azambuja, Sybilla Ribeiro de Azambuja, Theophilo Cassiano de Azambuja e Maria de Lourdes Azambuja

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro Regional Nossa Senhora do Ó

Magistrado(a): Adriana Brandini do Amparo

Voto nº 6332

APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. IMPROCEDÊNCIA. REQUISITOS. AUSÊNCIA DE PEDIDO DE OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA PELO APELANTE. NÃO COMPROVAÇÃO D RECUSA POR PARTE DOS COMPROMISSÁRIOS VENDEDORES E SEUS HERDEIROS PARA OUTORGAR ESCRITURA DEFINITIVA. CC, ARTS. 1.417 E 1.418. INTELIGÊNCIA. PRECEDENTES DESTA C. 6ª CÂMARA. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória promovida por José Eduardo Cotching Marques Simões em face de Espólio de Thereza Carvalho de Azambuja e outros julgada improcedente pela r. sentença de fls. 403/405.

Irresignado, o autor interpôs recurso de apelação às fls. 411/422 pretendendo a adjudicação compulsória do imóvel correspondente ao anterior lote nº 31 da quadra 28 do Loteamento Cidade D'Abril, situado na Rua Dr. Rafael de Araújo Ribeiro, 279, Jaraguá, São Paulo/SP, que recebeu o nº 175 da Rua Vale das Flores, imóvel devidamente inscrito no Cadastro de Contribuinte da Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 188.131.0058-1.

Argumenta que no dia 10/01/1977, José Morgan Uliana e Maria Clea Uliana firmaram contrato de compra e venda sobre o referido imóvel com a empresa D'Abril Incorporadora Imobiliária S/A, que atuou na qualidade de procuradora dos legítimos proprietários, tendo sido totalmente quitada a obrigação em 15/01/1987.

Ainda, narra que, por meio de instrumento particular firmado em 06/12/1993, José Morgan Uliana e sua esposa cederam e transferiram ao apelante José Eduardo Cotching Marques Simões os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de compra e venda relativamente ao imóvel, devidamente averbado no 2º CRI de São Paulo.

O apelante sustenta que faleceram alguns dos promitentes vendedores no decurso do contrato sem outorgarem a escritura definitiva, afirmando que tentou solucionar a questão extrajudicialmente por meio dos herdeiros e perante a apelada D'Abril Incorporadora Imobiliária S/A, no entanto, não logrou êxito, razão pela qual busca provimento jurisdicional que lhe conceda a adjudicação compulsória do imóvel mencionado.

Recurso processado e respondido (fls. 432/436).

É o relatório.

VOTO.

A sentença recorrida julgou improcedente a ação assim fundamentada:

"A adjudicação compulsória pelo promitente comprador encontra previsão no artigo 1.418 do Código Civil, com a seguinte disposição:

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (destaquei)

Não houve formulação de pedido de outorga da escritura e,

em caso de recusa, adjudicação do imóvel.

Ademais, depreende-se dos autos que não houve recusa pela parte requerida. O próprio autor informa que o impedimento à outorga da escritura teria se dado em virtude de falecimento dos vendedores (fls. 05, 06), o que não constitui óbice, já que a outorga da escritura seria feita pelos espólios dos vendedores falecidos, ou, se não estivessem em curso processos de inventário, por seus herdeiros.

Assim, nos moldes em que deduzida a pretensão, não é possível seu acolhimento.

Inexistem outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas, de forma que é devido o desacolhimento da pretensão inicial."

É cediço que a adjudicação compulsória encontra fundamento nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil os quais conferem o direito do compromissário comprador o direito real à aquisição do imóvel quando houver celebrado contrato preliminar de venda e compra por instrumento que haja sido registrado em Cartório de Registro de imóveis, podendo exigir do promitente vendedor, em tal circunstância, a outorga de escritura definitiva de compra e venda e, em caso de recusa, requerer a adjudicação perante juiz.

Assim, depreende que o fundamento da ação de adjudicação compulsória decorre do inadimplemento do promitente vendedor em realizar a outorga definitiva da escritura de venda e compra:

"A adjudicação compulsória, na lição de Ricardo Arcoverde Credie, pode ser definida como "a ação pessoal que pertine 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 [...]"

Para que o compromisso de compra e venda gere direito à adjudicação compulsória, deve preencher determinados requisitos, a saber: a) que o contrato preliminar tenha sido celebrado com observância do disposto no art. 462 do CC, ou seja, que contenha todos os requisitos essenciais do contrato a ser celerado, com exceção da forma; b) que o contrato preliminar não conste cláusula de arrependimento.

[...]; c) *que o promitente vendedor esteja em mora; d) que haja adimplemento da contraprestação devida pelo promitente comprador, se exigível*” (**Código Civil Comentado**, doutrina e jurisprudência, Coord.: Min. Cezar Peluso, 16ª edição rev., e atual., Manole, São Paulo, 2022, pp. 1.471/1.473)

Infere-se, pois, que para ser cabível a adjudicação compulsória, necessário que estejam presentes os requisitos entabulados nos referidos dispositivos, tais como a juntada de instrumento de promessa de compra e venda, de comprovante de quitação da dívida pelo promitente comprador e de prova da recusa de outorga de escritura definitiva pelo compromissário vendedor.

No caso concreto, o apelante argumenta que não houve lavratura da escritura definitiva, o que o impede de registrar o imóvel sob seu domínio.

Compulsando os autos, restou comprovada a quitação do compromisso de compra e venda (fls. 14/18) e que houve cessão do instrumento de compra e venda pelos antigos adquirentes (José Morgan Uliana e Maria Clea Uliana) ao apelante (fls. 36/84).

No entanto, conforme ressaltado na sentença recorrida, não resta presente a negativa de lavratura de escritura pelos apelados, sequer tendo o apelante formulado tal pleito.

Assim, descabido o pedido de adjudicação compulsória, pois no caso falta requisito indispensável para sua concessão, tal qual, a negativa de outorga de escritura de compra e venda, na forma dos arts. 15 e 16 do Decreto-lei nº 58/37.

Nesse sentido:

“Apelação cível. Adjudicação compulsória. Sentença que julgou extinto o processo pela ausência dos requisitos autorizadores do art. 1.417 e 1.418 do Código Civil. Irresignação da autora. Não acolhimento. Ausência de contrato de compra e venda. Instrumento de doação, instituto que possui requisitos próprios. Ausência de recusa do cartório de registro de imóveis. Via judicial inadequada.

Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1016576-93.2024.8.26.0007; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 12/11/2024) – meus destaques.

“AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – Autores que pretendem a adjudicação do bem adquirido por seu antecessor há cerca de 39 anos por instrumento particular – Sentença de indeferimento da petição inicial, nos termos dos artigos 330, inciso III e 485, inciso I, ambos do CPC – Irresignação dos autores – Não acolhimento – Hipótese em que o imóvel foi adquirido de terceiro pelo antecessor dos autores, que também teriam adquirido o bem por instrumento particular dos proprietários tabulares – **Autores que não comprovaram a quitação do imóvel pelo terceiro, tampouco a eventual recusa injustificada dos proprietários tabulares** – Incontroverso falecimento de quatro proprietários tabulares, sem o respectivo registro de arrolamento ou inventário – **Necessária observância da regularidade registral e respeito à cadeia dominial, sob pena de a adjudicação compulsória restar inócua** – Ausente a continuidade registral, a demanda é inadequada ao fim pretendido – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1008000-92.2023.8.26.0348; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 06/12/2023) – meus destaques.

“Apelação cível. Ação de adjudicação compulsória e imissão na posse. Alegação de compromisso verbal de compra e venda referente à parte ideal de imóvel quitado pela parte autora. Insurgência contra r. sentença de improcedência. Preliminar de legitimidade passiva da requerida acolhida. Requerida que ainda figura na matrícula do imóvel adquirido na constância da relação conjugal, sob o regime de comunhão parcial de bens. Alegação de que o requerido obteve a propriedade exclusiva em partilha quando da separação consensual não demonstrada. Pretensão autoral de mérito que não merece acolhida. Adjudicação compulsória que depende da existência de contrato preliminar de compra e venda sem cláusula de arrependimento, comprovação de pagamento integral do preço e recusa injustificada do vendedor ou quem o substitua em outorgar a escritura definitiva (art. 1.417, CC). Avença verbal confirmada pelas partes, sobre a qual há dívidas quanto ao objeto, o preço e a quitação. Sentença mantida. Recurso improvido.” (Apelação Cível 1002933-06.2022.8.26.0115; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 14/11/2023) – meus destaques.

A luz desse raciocínio, de rigor a manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (RITJSP, art. 252).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência, com fulcro no art. 85, § 11 do CPC, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% sobre o valor atualizado da causa.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR