



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000447045

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2076313-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GILVAN DA SILVA PAIVA e CLEUSA JOSE DE SOUZA PAIVA, é agravado SOCIEDADE LESTE DE EMPREENDIMENTOS LTDA.

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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2076313-94.2025.8.26.0000

Agravantes: Gilvan da Silva Paiva e Cleusa Jose de Souza Paiva

Agravado: Sociedade Leste de Empreendimentos Ltda

MM. Juíza de Direito: Ana Lúcia Schmidt Rizzon

Comarca de São Paulo - Foro Regional da Penha de França - 3ª Vara Cível

Voto nº 6238

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA NA AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CC. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE PRESCRIÇÃO E COMINAÇÃO DE PENA PECUNIÁRIA.

I – CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto em face de decisão judicial que negou o aditamento da carta de adjudicação para fazer constar os coproprietários do imóvel. Insurgência dos Autores.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar o cabimento do aditamento da carta de adjudicação para os fins registrais.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. Adjudicação compulsória. Os efeitos da decisão judicial que constitui o direito adjudicado não podem prejudicar o direito real de proprietários que não sejam instados a participar da relação processual, pelo menos na fase executiva, com desrespeito ao seu direito ao contraditório e à ampla defesa constitucionalmente assegurados. 4. Hipótese de litisconsórcio facultativo unitário, cuja excepcionalidade impõe a intimação dos demais titulares do domínio para tomarem ciência do cumprimento de sentença. Analogia ao art. 799, inciso IV, do CPC.

IV DISPOSITIVO E TESE.

5. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de julgamento “Embora na ação de adjudicação compulsória não seja obrigatória a participação de todos os proprietários tabulares, os efeitos da decisão judicial que constitui o direito adjudicado não podem prejudicar o direito real de coproprietários que não sejam instados a participar da relação processual, pelo menos na fase executiva, com desrespeito ao seu direito ao contraditório e à ampla defesa constitucionalmente assegurados”.

Legislação citada: CPC, Art. 799, IV.

Vistos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de agravo de instrumento oposto à decisão de e-fls. 213 que, nos autos do Cumprimento de Sentença tirado da Ação de obrigação de fazer cc. pedido de declaração de prescrição e de cominação de pena pecuniária ajuizada por Cleusa José de Souza Paiva e Outro em face de Sociedade Leste de Empreendimentos Ltda., negou o aditamento da carta de adjudicação para fazer constar os coproprietários do imóvel.

Narram os Agravantes que no cumprimento de sentença da ação de obrigação de fazer cc. pedido de declaração de prescrição e de cominação de pena pecuniária na qual sagraram-se vencedores, foram surpreendidos por nota de devolução do 16º CRI/SP, que se negou a realizar a transferência do imóvel, exigindo a indicação dos demais coproprietários.

Sustentam que por essa determinação, requereram ao Juízo recorrido o aditamento da carta de adjudicação, para fazer constar os demais coproprietários, podendo, assim, atender ao quanto determinado e transferir a propriedade.

Nada obstante, o Juízo negou o aditamento da carta de adjudicação, o que não pode prosperar, haja vista que a *“ora agravada deu plena quitação do instrumento primitivo avençado entre as partes contratantes, inclusive, no singular, postulou que a r. sentença prolatada sirva-se como documento para a outorga da escritura do imóvel objeto dos autos NÃO declinando nos autos, em nenhum momento, que tenha ocorrido a contratação do instrumento com demais promitentes vendedores, aliás, se assim fosse, sequer poderia dar, bem como ter afirmado, a quitação integral da avença, em seu nome próprio.”*

Defendem que o contrato de compra e venda firmado entre as partes tem mais de 60 anos, estando fulminado pelo



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prazo decadencial.

Requerem o provimento do recurso a fim de que seja reformada a decisão recorrida para *“afastar a obrigação dos agravantes em dar fiel cumprimento ao quanto restou decidiu pelo d. juízo a quo mormente quanto a necessidade da intimação dos demais “coproprietários” que não foram incluídos no polo passivo, DETERMINANDO que seja incluído o nome dos demais coproprietários na carta de adjudicação, justamente diante da CONCORDÂNCIA EXPRESSA da agravada DANDO-SE POR COMPLETAMENTE QUITADO O CONTRATO EXISTENTE ENTRE AS PARTES, bem como, porque, ante a OCORRÊNCIA DO LAPSO PRESCRICIONAL, por força do 205 do Código Civil, por analogia e, ainda, ante o 206, § 5º, I, do mesmo diploma legal, decorrendo, portanto, o decurso do lapso das partes contratante em exigir o inadimplemento, ao passo de atender o quanto trazido pela NOTA DE DEVOLUÇÃO CARTORÁRIA, neste tocante, DETERMINANDO, por fim, o ADITAMENTO e que se faça constar na respectiva CARTA DE ADJUDICAÇÃO, os nomes, como sendo, à época, coproprietários do imóvel em questão constantes na respectiva certidão imobiliária.”*

É o relatório.

Fundamento e decido.

Em apertada síntese do necessário, consoante o relatório da r. sentença de e-fls. 172/176 que julgou parcialmente procedente a ação de adjudicação compulsória, alegaram os Autores que em 28/07/1964, os seus genitores adquiriram da Sociedade Leste de Empreendimentos LTDA., o imóvel lote 10 da quadra “C”, do loteamento denominado Vila Arisi, mediante compromisso de compra e venda.

Os Agravantes se insurgem quanto à



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

decisão judicial que determina a intimação dos demais proprietários do imóvel, sob o fundamento de que a Sociedade Leste não se opôs ao pleito dos Agravantes, além dos termos da sentença proferida, que constituiu título executivo judicial em favor deles para o aditamento da carta de adjudicação para inserir os demais coproprietários.

Observo que a sentença prolatada, ora em execução pela negativa do 16º CRI em proceder ao registro, pontuou às e-fls. 175 que, mesmo diante da eventual impossibilidade de registro da sentença no Cartório, a ação de adjudicação poderia ser promovida, citando doutrina que ressalva os “*naturais riscos de esclarecimentos complementares*”.

Assim, o simples fato de o título reconhecer o direito à adjudicação não significa que o Juízo não possa determinar providências em relação ao cumprimento da sentença, notadamente por ter o Cartório procedido à nota de devolução por figurarem como proprietários terceiros que não participaram do processo de adjudicação promovido pelos Agravantes.

Pretendem os Agravantes o aditamento da carta de adjudicação para fazer constar os coproprietários, mas o Juízo recorrido, corretamente, determinou a intimação desses terceiros para viabilizar o contraditório antes de proceder ao pleito deduzido pelos Agravantes, evitando, assim, eventuais nulidades.

Os próprios documentos juntados pela Agravante às e-fls. 36, no início do processo de adjudicação, fazem constar como promitente vendedora a Arisi Ltda. e outras, sem que fossem incluídas no polo passivo da ação.

Tem-se, na hipótese, a figura do litisconsórcio facultativo unitário, no qual os efeitos da sentença repercutem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

diretamente sobre a esfera jurídica dos terceiros os quais, contudo, não precisam estar necessariamente no processo, mas podem ser intimados para, querendo, exercer o contraditório por ocasião do processo já ajuizado ou do cumprimento de sentença.

Neste ponto, ressalto que ainda que se considere a adjudicação modo originário de aquisição da propriedade, os efeitos da decisão judicial que constitui o direito adjudicado não poderiam prejudicar o direito real de proprietários que não sejam, pelo menos, instados a participar da relação processual, com desrespeito ao seu direito ao contraditório e à ampla defesa constitucionalmente assegurados.

A solução que se afigura viável, e que foi adotada no caso em apreço, é a intimação dos titulares do domínio para tomarem ciência do cumprimento de sentença, usando por analogia o disposto no artigo 799, inciso IV, do CPC.

Demais disso, a intimação dos coproprietários não traz qualquer prejuízo aos Agravantes. Pelo contrário. Ao assim proceder, o magistrado evita possíveis questionamentos e nulidades, garantindo o resultado útil do processo.

Nos termos expostos, a decisão agravada, proferida nos termos da legislação vigente, deve ser mantida na inteireza.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora