



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451504

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055908-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes FRANCISCO CARLOS DA SILVA (REPRESENTADO(A) POR TERCEIRO(A)) e JOSEMEIRE DOS SANTOS E SANTOS (CURADOR(A)), é agravada ELISABETE ROSA GONÇALVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

DONEGÁ MORANDINI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2055908-37.2025.8.26.0000

Comarca: Santo André

Agravante: Francisco Carlos da Silva

Agravada: Elisabete Rosa Gonçalves da Silva

Voto nº 65.178 (m)

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. LEGITIMIDADE.

I. Caso em Exame: Agravo de instrumento interposto contra decisão que mantém a curadora do recorrente no polo ativo do processo de adjudicação compulsória. O recorrente adquiriu o imóvel em 1992, antes do matrimônio com a agravada, alegando que ela não é parte legítima para postular a adjudicação compulsória.

II. Questão em Discussão: determinar se a agravada Elisabete possui legitimidade para figurar no polo ativo da ação de adjudicação compulsória, considerando a aquisição do imóvel pelo recorrente antes do matrimônio.

III. Razões de Decidir: III.1. O imóvel foi adquirido pelo recorrente antes do matrimônio em regime de comunhão parcial de bens, não integrando o patrimônio comum do casal; III.2. A residência da agravada no imóvel e os investimentos alegados não conferem direitos de propriedade, devendo ser buscados por meios próprios.

IV. Dispositivo e Tese: Recurso provido para exclusão da agravada do polo ativo da ação de adjudicação compulsória, por aquisição de imóvel antes do matrimônio em regime de comunhão parcial.

AGRAVO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto em relação à decisão de fls. 342/343 que mantém a curadora do recorrente no polo ativo do processo, nos seguintes termos: *“a autora Elisabete, que está devidamente representada nos autos por sua advogada, diversa do patrono*

do autor Francisco, é parte legítima para figurar no polo ativo da lide, razão pela qual não há como se acolher o pedido de exclusão da autora do processo, como postulado pelo autor Francisco”.

Entendeu o r. Juízo que a “*autora Elisabete tem direitos sobre o imóvel, objeto da presente ação de adjudicação, de modo que deve mesmo figurar no polo ativo da lide, sendo parte legítima*”.

Em razões de agravo, o recorrente afirma que adquiriu o imóvel em 1992 e que manteve matrimônio com a agravada no período de 1996 a 2003 e que sua incapacidade teve início formal no ano de 2015. Sustenta que, pelo período da união conjugal e pela data em que se tornou sua curadora, não seria parte legítima a postular a adjudicação compulsória. Afirma que a recorrida não figurou como adquirente e não é parte legítima por outras razões, pretendendo a reforma da decisão para sua exclusão.

Contrarrazões às fls. 377/383. Parecer da D. Procuradoria às fls. 401/403, pelo provimento do recurso.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

De partida, pese a hipótese em debate não se amolde ao rol do artigo 1.015 do Código de Processo Civil,

considerando-se que a sentença de adjudicação compulsória poderá produzir efeitos quanto ao registro do imóvel – com potencial de afetar interesses de terceiros de boa-fé – passa-se ao conhecimento do recurso, sob o permissivo da tese fixada no Tema Repetitivo 988 do Superior Tribunal de Justiça

Na origem, trata-se de ação de Adjudicação Compulsória proposta conjuntamente pelo agravante Francisco e pela agravada Elisabete, em desfavor do Espólio de José de Alcântara e outros, em relação ao imóvel da Quadra 27 do loteamento Parque Capuava.

Confirma-se a cronologia delineada pelo recorrente a partir dos seguintes documentos: *(i)* Certidão de casamento dos autores à fl. 10 da origem, datada de 1996 e em regime de comunhão parcial de bens; *(ii)* Escritura de divórcio de 2023 às fls. 200/203; *(iii)* Instrumento particular de cessão de direitos de posse de terreno às fls. 28/32, em que se vê a aquisição exclusivamente pelo recorrente Francisco, qualificando-se como solteiro, firmado em julho de 1992.

Às fls. 197/198, o agravante destituiu a patrona anterior, constituindo novo procurador para atuação autônoma, pretendendo a exclusão da agravada do polo ativo, o que ensejou a decisão recorrida.

Analisando-se as contrarrazões, vê-se que a recorrida sustenta sua legitimidade por permanecer residindo no imóvel após o divórcio, indicando que este não fora partilhado por ausência de documentação. Alega que investiu seus recursos para construção e manutenção do imóvel.

De partida, mister salientar que os limites da lide são aqueles delineados com a exposição dos fatos e os pedidos formulados na inicial.

Nesse sentido, a adjudicação compulsória tem por escopo a efetivação da transferência formal da propriedade de um imóvel, quando o vendedor, por qualquer razão, resta inerte na outorga de escritura definitiva de compra e venda ao comprador, após o pagamento total do preço. Em suma, é uma ação fundada em obrigações relativas a compra e venda de imóvel que tenham sido assumidas em contrato entabulado entre as partes.

Dos documentos acostados à inicial, tem-se que efetivamente o agravante adquiriu o terreno antes do matrimônio em regime de comunhão parcial com a parte agravada, sendo inexorável pelo cotejo das datas a conclusão de que o bem não integra o patrimônio comum do casal.

Nesse ponto, tem-se que a recorrida não

estabelece quaisquer divergências, postulando sua legitimidade por sua residência no imóvel e por supostamente ter colaborado financeiramente com construções e benfeitorias.

A residência no imóvel, seja a que título for (provavelmente por força da curadoria que passou a exercer) não se lhe outorga quaisquer direitos de propriedade sobre o imóvel, tratando-se de mero ato de tolerância.

Quanto às eventuais construções e benfeitorias, igualmente: os investimentos que supostamente aplicou ao imóvel também não encontram lastro legal para que seja reconhecida à agravada a propriedade do bem. A reparação pela valorização supostamente empregada deve ser perseguida pelos meios próprios, não se confundindo com a regularização formal da propriedade do bem que é objeto da adjudicação compulsória.

Ao cabo, quanto ao “Contrato de Acordo de Extinção de Condomínio” de fls. 280/281 da origem: vê-se que tal acordo versa sobre a posse do bem, em que o agravante se compromete a destina-lo à moradia da agravada, sem cobrança de aluguel.

Assim, o escopo do acordo é o estabelecimento de moradia, como ato de tolerância, não se consubstanciando

em ato que importe em transferência de propriedade, como já se observou anteriormente. Até porque tal desiderato tem forma específica prevista, conforme artigo 108 do Código Civil, que não foi seguida.

Observa-se que tal acordo fora firmado em abril de 2023, por instrumento particular e após a interdição do agravante — o que, conforme parecer da D. Procuradoria, torna o documento questionável quanto à sua validade. Tudo considerado, tal documento isolado é insuficiente para fixar a legitimidade da recorrida enquanto adquirente do imóvel e, portanto, parte legítima a postular o reconhecimento de propriedade do bem por adjudicação compulsória.

Acolhe-se a postulação recursal, reformando-se a decisão de origem, reconhecendo-se a ilegitimidade ativa da agravada, que deve ser excluída da ação de adjudicação compulsória proposta pelo agravante.

Pelo exposto, em relação à autora Elisabete Rosa Gonçalves da Silva, julga-se extinto o feito sem julgamento do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI do Código de Processo Civil.

Pela sucumbência, arcará a agravada com as custas, despesas e honorários, ora fixados em 10% do valor atualizado da causa, conforme §2º do artigo 85, CPC, sob

observação do deferimento da Justiça Gratuita (fl. 107 da origem).

3. Portanto, a decisão hostilizada deve ser reformada, para exclusão da agravada do polo ativo, nos termos da fundamentação.

AGRAVO PROVIDO.

Donegá Morandini
Relator