



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335198

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031261-60.2022.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante ALESSANDRO NUNES BENVINDO DE SOUSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CLEVERSON JOSÉ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

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, 4 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santos

Apelação n. 1031261-60.2022.8.26.0562

Apelante: ALESSANDRO NUNES BENVINDO DE SOUSA

Apelado: CLEVERSON JOSÉ DA SILVA

Voto n. 12311

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente pedido de adjudicação compulsória de imóvel. O autor adquiriu o imóvel em questão e obteve a posse por decisão judicial, mas não conseguiu a outorga da escritura pública devido à alienação fiduciária ainda vigente. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a adjudicação compulsória de imóvel ainda vinculado a contrato de alienação fiduciária, sem a quitação integral do financiamento e a anuência do credor fiduciário. III. Razões de Decidir 3. A adjudicação compulsória requer a comprovação do pagamento integral do preço e a disponibilidade da propriedade para transferência, o que não ocorre devido à alienação fiduciária vigente. 4. A anuência do credor fiduciário é indispensável para a cessão do contrato de financiamento, conforme a Lei nº 9.514/97 e o Código Civil, artigos 29 e 299. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A adjudicação compulsória é inviável sem a quitação do financiamento e a anuência do credor fiduciário. 2. A transferência de propriedade depende da extinção do direito da credora fiduciária. Legislação Citada: Lei nº 9.514/97, art. 29; Código Civil, art. 299. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.489.565/DF, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 05.12.2017. TJSP, Apelação Cível nº 1024303-74.2022.8.26.0007, Rel. Emerson Sumariva Júnior, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 20.03.2025. TJSP, Apelação Cível nº 1009527-76.2022.8.26.0037, Rel. Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28.02.2024. TJSP, Apelação Cível nº 0008087-70.2009.8.26.0408, Rel. Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 24.11.2023

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 186/189, cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido inicial.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois o juízo afastou a possibilidade de adjudicação de imóvel financiado, apesar da existência de entendimento jurisprudencial em sentido contrário. Sustenta que a decisão deve ser revista para proceder a outorga do imóvel objeto da lide, conforme contrato de compra e venda,

assegurando a correta aplicação do direito. (fls. 206/212).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão do benefício da justiça gratuita concedido e com apresentação de contrarrazões às fls. 217/221.

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória, cumulada com pedido de tutela de urgência. Alega o autor que adquiriu do réu o imóvel situado na Rua Professor Carlos Escobar, nº 66, AP: 93, Ponta da Praia, CEP: 11030-30, Santos-SP, no Condomínio Portal da Gávea, matrícula nº 87.925, registrado no 2º Cartório do Registro de Imóveis de Santos-SP. Sustenta que o imóvel possuía dívidas de financiamento, as quais foram quitadas antecipadamente pelo autor em meados de 2022. Narra que a aquisição do bem ocorreu em outubro de 2021, a título de dação em pagamento, em razão de dívidas contraídas pelo réu em favor do autor.

Relata, ainda, que ajuizou ação de reintegração de posse (autos nº 1025481-76.2021.8.26.0562) contra a ex-mulher do réu, sendo a demanda julgada procedente e garantindo-se ao autor a posse do imóvel. Ressalta que todo o trâmite ocorreu de boa-fé entre as partes, com acerto do valor e a transmissão da posse, porém, não houve a outorga da escritura pública pelo réu. Diante disso, requereu, em sede de tutela de urgência, a averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel, sob pena de multa, e, ao final, a procedência do pedido para determinar a outorga da escritura definitiva em seu favor.

Regularmente citado por edital, o réu apresentou contestação por negativa geral (fls. 175/177).

Foi proferida sentença de improcedência.

Irresignado, o autor interpôs o presente recurso de apelação, sob o argumento de que já quitou integralmente as obrigações relativas ao imóvel e de que a posse já lhe foi transferida.

Pois bem.

A adjudicação compulsória tem como requisito essencial não apenas o descumprimento de um contrato de compra e venda, mas também a comprovação incontestável do pagamento integral do preço pactuado. Para tanto, a propriedade deve estar disponível para transferência, o que não ocorre na hipótese em análise. Verifica-se que o imóvel objeto da lide permanece vinculado a um contrato de alienação fiduciária em favor do Bradesco, conforme se extrai da matrícula imobiliária anexada (fls. 46/49).

Nos termos do regime da alienação fiduciária, disciplinado pela Lei nº 9.514/97, a propriedade do bem não se transmite ao comprador até a integral quitação da dívida e a formalização da baixa do ônus junto ao registro imobiliário. O credor fiduciário detém a propriedade resolúvel do imóvel, a qual somente se extingue com o pagamento total do financiamento, resultando na consolidação da propriedade plena ao devedor-fiduciante. Em caso de inadimplemento, ao contrário, a propriedade se consolida definitivamente em favor do credor fiduciário, que poderá promover a alienação do bem para satisfação do débito.

Diante desse contexto jurídico, não se pode impor ao réu a obrigação de transferir a titularidade do imóvel ao autor, pois o próprio réu não detém poderes para tanto. A ausência da quitação do financiamento impede a extinção da propriedade fiduciária e, conseqüentemente, inviabiliza a adjudicação compulsória pretendida.

Isso porque, “o objetivo da ação de adjudicação compulsória é a constituição de um direito real, fruto de compromisso de compra e venda, com a transferência da propriedade ao promitente comprador após a quitação integral do preço” (REsp n. 1.489.565/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017).

Ainda que o apelante sustente que quitou antecipadamente as obrigações do financiamento, inexistente nos autos comprovação do cancelamento da alienação fiduciária na matrícula do imóvel. Sem esse requisito essencial, a adjudicação compulsória se torna juridicamente inviável, pois a transferência da propriedade depende, necessariamente, da extinção do direito da credora fiduciária.

Não existindo a quitação do financiamento do imóvel, firmado em nome do apelado, não há como se atender a pretensão do autor nos autos em apreço.

Outro aspecto relevante a ser considerado é que o apelante não trouxe aos autos qualquer indicativo de manifestação do Bradesco sobre a possibilidade ou não de transferência do financiamento imobiliário. A parte autora não demonstrou que existe anuência do agente financiador para que ocorra a transferência do financiamento, tampouco que houve qualquer tentativa administrativa de assim proceder, sendo forçoso reconhecer que o contrato firmado entre as partes litigantes não tem o condão de obrigar a instituição financeira.

Pois, a anuência da instituição financeira credora é condição indispensável para que haja a cessão da posição contratual ou a assunção integral da dívida por um dos mutuários, conforme preceitua o artigo 29, da Lei nº 9.514/1997 e o artigo 299 do Código Civil, respectivamente:

“Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.”;

“Art. 299. É facultado a terceiro assumir a obrigação do

devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.” (grifei).

Trata-se de exigência que não pode ser afastada por mera disposição das partes contratantes, pois reflete a própria estrutura da relação obrigacional no âmbito do financiamento imobiliário.

De igual forma, seria desarrazoado incluir o Bradesco no polo passivo da demanda, com a finalidade de aceitar os ajustes firmados exclusivamente entre particulares, sob pena de violação ao princípio da relatividade dos contratos, pois, qualquer deliberação no que tange à modificação da parte mutuária, depende exclusividade de sua liberalidade, não podendo ser imposta. E caso a instituição financeira negue tal posição contratual, isso somente representa o legítimo exercício de seu direito de preservar as condições originárias do vínculo estabelecido com o mutuário, ora réu.

Assim, este E. Tribunal já decidiu:

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Compra e venda de imóvel. Transferência de contrato de mútuo. Sentença de improcedência. Contrato de "gaveta" celebrado entre particulares e sem a anuência da mutuante COHAB. Instrumento particular firmado entre a autora e o mutuário sobrevivente, não possuindo a anuência dos herdeiros da cônjuge falecida. Financiamento do imóvel não quitado. Improcedência do pedido inicial que era mesmo de rigor. Sentença mantida pelos próprios fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1024303-74.2022.8.26.0007; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2025; Data de Registro: 20/03/2025)

ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA ENTRE PARTICULARES - Autora que pretende regularizar a titularidade do imóvel adquirido da ré, com base na quitação do preço ajustado no compromisso de compra e venda firmado por ambas - Alternativamente, postula que a ré seja compelida a entregar os documentos para a transferência do financiamento - Sentença de improcedência - Recurso da autora, que não comporta acolhimento - Imóvel dado em alienação fiduciária em garantia junto à Caixa Econômica Federal pela compromitente vendedora - Autora que teve plena ciência de que o bem estava alienado fiduciariamente, tanto que assumiu as prestações do financiamento em nome da ré - Credora fiduciária que tem a propriedade resolúvel, com eficácia erga omnes, em vista do registro imobiliário - Impedimento da adjudicação do imóvel em favor da autora, enquanto perdurar a obrigação da devedora fiduciante e não houver o cancelamento da propriedade fiduciária registrada na matrícula - De igual modo, não basta a entrega de documentos para a transferência de titularidade do financiamento - Ré que sequer é parte legítima para responder pela transferência almejada, devendo a parte interessada formalizar com o agente financeiro uma nova relação obrigacional - Sentença mantida - Honorários recursais devidos - RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009527-76.2022.8.26.0037; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2024; Data de Registro: 28/02/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O entendimento desta Câmara caminha na mesma direção:

PROPRIEDADE – Adjudicação compulsória – Cessão de direitos sobre imóvel financiado por contratos de gaveta – Financiamento ainda não quitado - Transmissão da propriedade para promover o registro imobiliário da aquisição do imóvel inadmissível, independentemente do preenchimento dos demais requisitos da adjudicação compulsória, bem como da alegada anuência tácita da mutuante – Ação improcedente - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 0008087-70.2009.8.26.0408; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ourinhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/11/2023; Data de Registro: 24/11/2023)

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