



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433333

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001702-93.2023.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes CLEUNOR BARBOSA SANTANA (JUSTIÇA GRATUITA) e ELIENE FERREIRA SANTOS BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FLÁVIO MODENESE, MILTON HENRIQUE, ZF DO BRASIL LTDA, ANA CRISTINA VELAME SANTOS e HEBE GERALDA CAMPOS HENRIQUE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 41.969

APELAÇÃO.: 1001702-93.2023.8.26.0248

COMARCA.: FORO DE INDAIATUBA

ORIGEM.: 4ª VARA CÍVEL

JUIZ 1ª INSTÂNCIA.: GLAUCO COSTA LEITE

**APELANTES: CLEUNOR BARBOSA SANTANA E ELIENE FERREIRA
SANTOS BARBOSA (JUSTIÇA GRATUITA)**

APELADOS: ZF DO BRASIL LTDA E OUTROS

Ação de adjudicação compulsória. Pretensão à outorga da escritura de lote. Compromisso de compra e venda quitado. Ausência de matrícula e individualização do imóvel que tornam inviável a adjudicação compulsória. Necessidade de observância do princípio da continuidade registraria. Lote pertencente a imóvel em área maior, sem individualização dos lotes na matrícula. Falta de interesse de agir, tendo em vista a inviabilidade de registro da escritura.

Sentença mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de apelação contra sentença de fl. 110 que, nos autos da ação de adjudicação compulsória proposta por Cleunor Barbosa Santana e Eliene Ferreira Santos Barbosa em face de ZF do Brasil Ltda., Milton Henrique, Hebe Geralda Campos Henrique, Flávio Modenese e Ana Cristina Velame Santos, indeferiu a petição inicial e extinguiu o processo sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso IV, do CPC. Diante da sucumbência, os autores suportarão o pagamento das custas e despesas processuais, deixando de arbitrar honorários

advocatícios diante da ausência de contestação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.

Apelam os autores visando a reforma da sentença (fls. 113/136).

Sustentam que o imóvel está inserido no lote 11 da quadra BB do Jardim São Conrado, no Município de Indaiatuba/São Paulo, com desmembramento aprovado administrativamente pela Municipalidade (processo nº 11.959/2005), dando origem aos lotes 11-A e 11-B.

Aduzem que o desmembramento foi instruído com memorial descritivo e documentação fiscal pertinente, bem como certidões de valor venal e de inexistência de débitos. Defendem que, não obstante o desmembramento constar apenas em sede administrativa, sua averbação na matrícula dependeria de comando judicial, uma vez que a proprietária formal (ZF do Brasil S/A) não possui representação local.

Argumentam que a presente ação preenche os requisitos legais, pois os requerentes apelantes instruíram a inicial com a cadeia dominial completa mediante inclusão de todos os cedentes/cessionários no polo passivo, e comprovaram a posse e quitação de suas obrigações contratuais.

Requerem, portanto, o provimento do recurso de apelação, com o consequente prosseguimento da ação de adjudicação compulsória, reconhecendo o direito à propriedade plena do imóvel.

Apresentadas contrarrazões às fls. 294/298.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se de ação de adjudicação compulsória proposta por Cleunor Barbosa Santana e Eliene Ferreira Santos Barbosa em face de ZF do Brasil Ltda., Milton Henrique, Hebe Geralda Campos Henrique, Flávio Modenese e Ana Cristina Velame Santos, visando à obtenção do título de propriedade do imóvel situado no lote 11 da quadra BB do loteamento Jardim São Conrado, Município de Indaiatuba, constante da matrícula nº 21.628 do Cartório de Registro de Imóveis

local.

Alegam que adquiriram 50% do referido imóvel, por meio de contrato particular celebrado em 07 de abril de 2005 com Ana Cristina Velame Santos, cuja cadeia de transmissão remonta a contrato celebrado em 1983 entre Milton Henrique e a incorporadora Amortex S/A (posteriormente incorporada por Sachs Automotive Ltda. e, em seguida, por ZF do Brasil Ltda.).

Afirmam que todos os atos de cessão sucessivos foram formalizados por meio de contratos particulares registrados na matrícula do imóvel.

Em 10 de agosto de 2005, o lote 11 foi desmembrado, por meio de procedimento administrativo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba (proc. nº 17.959/2005), originando os lotes 11-A (pertencente aos autores) e 11-B (remanescente com Ana Cristina Velame Santos). Contudo, tal desmembramento não foi averbado na matrícula do imóvel.

Sustentam que estão plenamente adimplidas todas as obrigações perante os cedentes.

Pugnam pela procedência da ação, com fundamento no direito à adjudicação compulsória, visando à regularização dominial do imóvel.

Sobreveio a sentença de fls. 110, que indeferiu a inicial e julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, com fulcro no art. 485, inciso VI, do CPC, contra qual se insurgem os autores.

Sem razão, contudo.

Verifica-se que o lote integra gleba de terras maior, não tendo havido o registro do loteamento, nem a individualização dos lotes na matrícula, o que impede registro posterior, em razão da necessidade de observância do princípio da continuidade registraria.

Inviável o pedido de adjudicação que recaia sobre área integrante de um todo maior, enquanto não houver a regularização da área onde se encontra o imóvel, com abertura de matrícula individualizada.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA. OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA
CONTINUIDADE REGISTRAL. DEVEM FIGURAR NO*

POLO PASSIVO DA DEMANDA O PROPRIETÁRIO REGISTRAL E O ALIENANTE DO BEM. IMÓVEL, TODAVIA, NÃO MATRICULADO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DO INTERESSE DE AGIR DO AUTOR DO PEDIDO. EVENTUAL SENTENÇA INEXEQUÍVEL. EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. RECURSO PREJUDICADO. Agravo de instrumento. Adjudicação compulsória. Obediência ao princípio da continuidade registral. Polo passivo que deve ser composto pelo titular registral do domínio e também pelo promitente vendedor. No caso dos autos, todavia, o autor-agravante é carecedor de ação. Apartamento adquirido sem matrícula, decorrente de parte de imóvel adquirido pela vendedora que tampouco foi desmembrada. A eventual sentença de procedência do pedido seria inexecutável. Extinção do processo, sem resolução de mérito, por ausência do interesse de agir do autor (art. 485, inc. VI, do CPC). Recurso prejudicado.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2239026-89.2020.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/11/2020; Data de Registro: 19/11/2020).

*Apelação cível. Adjudicação compulsória. Sentença de improcedência. Inexistência de matrícula aberta para a unidade autônoma adquirida pelos autores. Irregularidade em relação ao parcelamento do solo. **Impossibilidade de outorga de escritura de compra e venda ou de adjudicação compulsória, antes que haja desmembramento imobiliário.** Recurso dos autores acolhido, em parte, para alterar a r. sentença de improcedência para extinção do processo, sem resolução do mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI do CPC. Inadequação da via eleita pelos autores para regularizar a situação por eles buscada. Resultado. Recurso provido parcialmente. (Original sem grifo, Apelação Cível 1001200-29.2015.8.26.0348; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2020; Data de Registro: 30/10/2020).*

A despeito da relevância das circunstâncias que envolve a situação apresentada, é forçoso reconhecer a sentença proferida deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Finalmente, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários observo que tenho por expressamente ventilados, neste grau de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Saliento ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto, desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

COELHO MENDES

Relator