



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276990

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno Cível nº 2001143-19.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BAOBÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é agravado JOÃO JORGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Agravo de Instrumento não provido, prejudicada a análise do agravo interno, V.U**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JAIRO BRAZIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2001143-19.2025.8.26.0000 e Agravo Interno nº 2001143-19.2025.8.26.0000/50000

Comarca: São Paulo – Foro Central Cível – 23ª Vara Cível

Agravante: Baobá Empreendimentos e Participações Ltda.

Agravada: João Jorge Figueiredo Empreendimentos e Participações Ltda.

Voto nº 28.434

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ESCRITURA PÚBLICA DE NOVAÇÃO, CONFISSÃO DE DÍVIDA COM PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO. Juízo de origem que determinou à executada, ora agravante, que proceda à obrigação de fazer consistente na outorga da escritura de dação em pagamento do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, na qual deverá ficar ressalvada a entrega da posse precedida das obras às quais se obrigou a executada, no termo constante do título extrajudicial, sob pena de tomada de medidas assecuratórias. Agravante que pretende a reforma da r. decisão para que seja determinada a outorga da escritura de dação em pagamento do imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, na qual deverá ficar ressalvado que as questões a envolver as condições atuais do imóvel, as obras no imóvel, a data do vencimento do prazo para a entrega da unidade e a entrega da posse do imóvel serão resolvidas na ação movida por ela e autuada sob nº 1100937-55.2024.8.26.0100; e, subsidiariamente, postula seja determinada a suspensão da presente execução até que seja resolvida a controvérsia existente nos autos nº 1100937-55.2024.8.26.0100. Inadmissibilidade. O objeto da presente execução não trata da posse, e limita-se à outorga da escritura. Agravo de Instrumento não provido, prejudicada a análise do agravo interno.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de páginas 276/278 e 308 proferida pelo MM. Juiz Marcos Duque Gadelho Junior que, em execução de título extrajudicial movida pela agravada e autuada sob nº 1118445-48.2023.8.26.0100, determinou à executada, ora agravante, que proceda à obrigação de fazer consistente na outorga da escritura de dação em pagamento do imóvel

representado pela matrícula 111.656 do 5º Registro de Imóveis da Capital, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, na qual deverá ficar ressalvada a entrega da posse precedida das obras às quais se obrigou a executada, no termo constante do título extrajudicial, sob pena de tomada de quaisquer das medidas assecuratórias previstas no artigo 536 do Código de Processo Civil e constrição de bens, conforme artigo 523, §3º, do Código de Processo Civil.

A agravante alega ser inadmissível ser compelida, em sede de execução, outorgar escritura de dação em pagamento com a ressalva de que a posse do imóvel somente será entregue após a conclusão das obras previstas no título extrajudicial, pois aduz que, diante da divergência entre as partes acerca do cumprimento das obrigações da agravante previstas na confissão de dívida, ajuizou ação autuada sob nº 1100937-55.2024.8.26.0100 para obter a declaração do cumprimento de suas obrigações assumidas na confissão de dívida dentro dos prazos estipulados. Pretende a reforma da r. decisão agravada para que seja determinada a outorga da escritura de dação em pagamento do imóvel representado pela matrícula 111.656 do 5º Registro de Imóveis da Capital, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, na qual deverá ficar ressalvado que as questões a envolver as condições atuais do imóvel, as obras no imóvel, a data do vencimento do prazo para a entrega da unidade e a entrega da posse do imóvel serão resolvidas no âmbito do processo nº 1100937-55.2024.8.26.0100; e, subsidiariamente, postula seja determinada a suspensão da presente execução até que seja resolvida a controvérsia existente nos autos do processo nº 1100937-55.2024.8.26.0100, com fundamento no artigo 313, inciso V, alínea “a”, do Código de Processo Civil. Requer a concessão do efeito suspensivo.

Foi indeferido o efeito suspensivo pleiteado.

Contraminuta às páginas 50/55.

A agravante interpôs agravo interno contra a r. decisão que indeferiu o efeito suspensivo.

É o relatório.

Trata-se de execução de obrigação de fazer fundada em escritura pública de novação, confissão de dívida com promessa de dação em pagamento.

Na execução de obrigação de fazer autuada sob nº 1118445-48.2023.8.26.0100, a exequente, ora agravada, postulou o cumprimento da obrigação de fazer consistente na outorga da escritura de dação em pagamento do imóvel representado pela matrícula 111.656 do 5º Registro de Imóveis da Capital, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, ressalvada a entrega da posse precedida das obras às quais se obrigou a executada, no termo constante do título extrajudicial ainda não expirado à época do ajuizamento da presente execução (página 07 daqueles autos). Da petição inicial da referida execução (páginas 02/03) depreende-se ainda que a obrigação de fazer em execução consiste naquela especificada no item 4.4 do título executivo, ou seja, a outorga da escritura definitiva da unidade, destacado que a entrega física do imóvel com as obras contratadas não é postulada na presente execução, o que foi reiterado pela exequente agravada às páginas 210/213 daqueles autos, observado ainda que à página 04 do presente recurso, a agravante também afirma que a outorga da escritura corresponde ao único objeto da presente execução.

Na presente execução, portanto, não se discute o estado, a posse e a entrega da posse do imóvel. O objeto da execução corresponde à outorga da escritura, de maneira que descabe acolher a pretensão da executada no sentido de que seja ressalvada na escritura que as questões a envolver as condições atuais do imóvel, as obras do imóvel, a data do vencimento do prazo para entrega da unidade e a entrega da posse do imóvel serão resolvidas na ação autuada sob nº 1100937-55.2024.8.26.0100, que inclusive foi movida após o ajuizamento da presente execução, observado que descabe ainda o acolhimento do pedido subsidiário de suspensão da presente execução até que seja resolvida a controvérsia existente nos autos nº 1100937-55.2024.8.26.0100.

A r. decisão de primeiro grau não comporta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reforma, portanto.

Não provido o agravo de instrumento, está prejudicada a análise do agravo interno.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo de instrumento, prejudicada a análise do agravo interno.

Jairo Brazil
Relator