



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293197

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004735-66.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IGNEZ AMÉLIA GIACOMELLI GOMES, é apelado EDUARDO DELANHESE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Extinguiram o processo sem resolução do mérito. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), LUIZ ANTONIO COSTA E MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ADEMIR MODESTO DE SOUZA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004735-66.2022.8.26.0009.

Apelante: **Ignez Amélia Giacomelli Gomes.**

Apelado: **Eduardo Delanhese.**

Comarca: São Paulo – F. Reg. V. Prudente - 3ª Vara Cível.

Magistrada: **Carolina Pereira de Castro.**

V O T O N° 13461

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. TUTELA COMINATÓRIA. REGULARIZAÇÃO JUNTO AO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. INÉRCIA DO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA. MORTE DE UM DOS CO-VENDEDORES. EXTINÇÃO.

1. Em razão do falecimento do co-vendedor, cônjuge da autora, sem a oportuna lavratura da escritura definitiva, inadequado o pedido cominatório envolvendo a obrigação de o requerido providenciar a regularização tabular. Por outro lado, inexistente cobrança, judicial ou extrajudicial, da autora em relação a despesas condominiais do imóvel objeto do negócio jurídico, daí ser o caso de extinção de ofício do processo sem resolução do mérito.

2. Recurso conhecido para extinguir o processo sem resolução do mérito.

1. Trata-se de ação cominatória que **IGNEZ AMÉLIA GIACOMELLI GOMES** promove em face de **EDUARDO DELANHESE**, julgada improcedente pela r. sentença de fls. 176/179, cujo relatório se adota, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas do processo, bem assim em verba honorária sucumbencial arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Apela a autora, ao fundamento de que a obrigação de transferência da compra e venda do imóvel transacionado pelas partes era do comprador. Aduz que, embora o contrato dispusesse que caberia ao apelado iniciar a lavratura da escritura definitiva, foi ele contatado diversas vezes para viabilizar a transferência, quedando-se inerte. Aponta violação ao entendimento firmado no Tema 886 do e. STJ.

Processado o recurso com preparo (fls. 214) e com contrarrazões.

É o relatório.

2. Em promessa de compra e venda de imóvel celebrada em 1998 pela autora e seu finado marido, alega-se que, embora sobrevivendo a quitação do preço ajustado, o requerido deixou de regularizar a matrícula imobiliária, dando causa à cobrança judicial de despesas condominiais. Pretende que o requerido seja instado: a) a *“promover a alteração junto ao CRI-Cartório de Registro de Imóveis, registrando o contrato de compra e venda, transferindo a propriedade do imóvel, liberando assim a Autora dos importunos que vem sofrendo”* (Item nº 3.9, fls. 10); b) a quitar *“as suas cotas condominiais referentes ao período de 01/01/2019 a 15/04/2019”*. Na contestação, o requerido alega que os vendedores não lavraram a escritura definitiva, inviabilizando a transcrição do título aquisitivo, fundamento acolhido em primeiro grau para a improcedência dos pedidos.

Tecidas as ponderações necessárias, não se ignora que o requerido está em mora, pois o contrato é expresso ao lhe assinalar o dever de outorgar a escritura definitiva, comunicando os vendedores para a formalização do ato (fls. 96). Referida mora, cumpre ressaltar, remonta à data em que houve a quitação do preço ajustado, em janeiro de 2005 (fls. 30).

Contudo, em razão da necessidade da lavratura da escritura definitiva, o superveniente falecimento do co-vendedor Renato de Souza Gomes inviabiliza o exercício da tutela cominatória. Afinal, ainda que seja incontroversa a quitação do preço, a regularização tabular passa por procedimento em que sejam preservados os direitos de terceiros, notadamente dos herdeiros do falecido, que não integram a relação processual.

A tutela cominatória, dentro deste contexto, deve ser extinta sem resolução do mérito, modo de impedir coisa julgada relacionada à possibilidade de, oportunamente, seja o requerido instado a providenciar a transcrição do título aquisitivo.

Quanto às dívidas condominiais, a autora foi unicamente intimada nos autos do Proc. nº 1005351-46.2019.8.26.0009 da penhora dos direitos titularizados pelo apelado em relação à promessa de compra e venda, pois consta como proprietária no cartório de imóveis (fls. 139, daqueles autos). A tutela cominatória instando o devedor a quitar o saldo devedor, nesse caso, não se justifica por ausência de interesse processual.

A propósito, Renato Montans de Sá leciona que *“é tênue a linha divisória entre interesse e mérito. A diferença, como assevera José Roberto dos Santos Bedaque, reside na profundidade da cognição. Assim, ‘ao concluir [em cognição sumária] que ele [a parte] não precisa de tutela jurisdicional, o julgador nada diz quanto à existência do direito. Limita-se a decidir que, independentemente de existir ou não, ainda não é o momento para postulá-lo’”*.¹

Enfim, inadequado o pedido cominatório envolvendo a obrigação de o requerido viabilizar a lavratura da escritura definitiva de compra e venda, com ulterior registro no cartório de imóveis, na forma como previsto no instrumento contratual e, ainda, inexistindo cobrança judicial da autora em relação a despesas condominiais do imóvel objeto do negócio jurídico, é caso de extinção dos pedidos sem resolução do mérito.

Mantido o decaimento da autora em face da extinção do processo, eleva-se a verba honorária sucumbencial em 2% sobre a base de cálculo eleita em primeiro grau, observada a condição imposta no art. 98, § 3º, CPC.

¹ Manual de Direito Processual Civil. São Paulo: SaraivaJur, 2024. Item nº 3.3.4.1.1.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, *extingue-se o processo sem resolução do mérito.*

ADEMIR MODESTO DE SOUZA
Relator