



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307905

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004241-74.2023.8.26.0428, da Comarca de Paulínia, em que é apelante ELIANA SILVA GOMES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCOS POSSIDONIO e KARINA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 29 de março de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cívelº: 1004241-74.2023.8.26.0428
Apelante (s): Eliana Silva Gomes
Apelado (s): Marcos Possidonio e outro
Comarca: Paulínia - 1ª Vara
1ª Instância: 1004241-74.2023.8.26.0428
Juiz: Lucas de Abreu Evangelinos

Voto nº: 43286

Ementa. Apelação cível. Ação de obrigação de fazer. Outorga de escritura pública de compra e venda de imóvel. Sentença de procedência. Preliminares rejeitadas. Cerceamento de defesa não configurado. Desnecessidade de audiência de conciliação quando inútil para solução da controvérsia. Julgamento antecipado da lide com base em provas documentais suficientes. Irrelevância da nomenclatura da ação. Princípio da instrumentalidade das formas. Mérito. Compromisso de compra e venda com anuência da proprietária registral. Firma reconhecida. Reserva mental não comprovada. Ausência de demonstração de conhecimento pelo destinatário da suposta condição imposta. Negócios jurídicos anteriores com terceiros que não afetam o compromisso firmado entre as partes. Princípio da relatividade dos contratos. Registro tardio de boletim de ocorrência após notificação para cumprimento da obrigação. Comportamento contraditório. Proteção ao terceiro de boa-fé. Manutenção da sentença. Majoração dos honorários advocatícios em sede recursal. Recurso não provido.

Trata-se de Recurso de Apelação interposto por ELIANA SILVA GOMES contra a decisão de fls. 266/269, cujo relatório ora se adota, que na Ação de Obrigação de Fazer movida por MARCOS POSSIDONIO e KARINA MARTINS julgou procedente a pretensão para que a ré, em 15 (quinze) dias, outorgue escritura pública de compra e venda do imóvel em favor do autor, sob pena de multa diária de R\$500,00, até o limite de R\$5.000,00.

Em resumo, a apelante Eliana Silva Gomes alega cinco pontos principais em seu recurso: (1) cerceamento de defesa pela

ausência de audiência de conciliação; (2) erro do juízo ao tratar a ação como adjudicação compulsória em vez de obrigação de fazer; (3) condicionamento de sua anuência ao recebimento de valores devidos por um terceiro chamado Samuel; (4) ciência da apelada Karina sobre essa reserva mental; e (5) apresentação incompleta do contrato pelos apelados. Ela argumenta que não recebeu qualquer valor na transação e que sua assinatura como anuente dependia de pagamento prometido por Samuel. Sustenta que o registro tardio de boletim de ocorrência visava proteger seus direitos. A apelante requer a nulidade do processo ou a designação de audiência e autorização para produção de provas e, no mérito, a improcedência da ação devido à reserva mental (fls. 271/280).

Os apelados Marcos Possidonio e Karina Martins argumentam, em suas contrarrazões, que a apelante é parte legítima na ação por ser a proprietária registral do imóvel, sendo a única pessoa capaz de transferir formalmente a propriedade. No mérito, afirmam que a apelante conhecia plenamente o negócio jurídico, tendo assinado o contrato como anuente com firma reconhecida em cartório e declarado ciência de todas as cláusulas contratuais. Rejeitam a alegação sobre pagamentos pendentes de Samuel, sustentando que a apelante não teria dado anuência ao negócio entre Karina e Marcos se a situação anterior não estivesse resolvida, destacando ainda que, ao dar anuência, ela se comprometeu a cumprir o contrato, incluindo a outorga da escritura. Por fim, solicitam o improvimento do recurso e a manutenção integral da sentença de primeiro grau (fls. 284/288).

Recurso tempestivo e isento de preparo, em razão

da gratuidade de justiça deferida à apelante.

É o Relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se a anuência prestada pela apelante no compromisso de compra e venda gera obrigação de outorgar escritura pública em favor do apelado, ou se há reserva mental que invalide esta obrigação. Em outras palavras, trata-se de definir se a recusa da apelante em outorgar a escritura encontra amparo jurídico na alegação de que sua anuência estava condicionada ao recebimento de valores de terceiro.

Analiso inicialmente as questões preliminares suscitadas pela apelante.

I. Preliminares

A) Cerceamento de Defesa

A apelante alega cerceamento de defesa pela ausência de audiência de conciliação e pela impossibilidade de produção de provas. Tal alegação não merece prosperar.

Embora o art. 334 do Código de Processo Civil preveja a designação de audiência de conciliação ou mediação, sua realização não é obrigatória quando as circunstâncias do caso evidenciam sua inutilidade. No presente caso, as manifestações das partes demonstravam posições antagônicas bem definidas, sendo que a própria apelante, após ser notificada para outorgar a escritura, registrou boletim de ocorrência (maio/2023) demonstrando sua intenção de não cumprir a obrigação.

O princípio da cooperação processual (art. 6º do CPC) deve ser interpretado em conjunto com o princípio da duração razoável do processo, não impondo a realização de atos processuais que se mostrem inócuos para a solução da controvérsia.

Quanto à produção de provas, observo que o julgamento antecipado da lide, previsto no art. 355, I, do CPC, é adequado quando a questão de mérito for unicamente de direito ou quando, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produção de outras provas. No caso concreto, a documentação juntada aos autos (compromisso de compra e venda com firma reconhecida, conversas por WhatsApp, boletim de ocorrência) era suficiente para a formação da convicção do magistrado.

Conforme destacado na sentença, a autora em réplica não pugnou pela produção de qualquer prova, ao passo que a ré apresentou pleito genérico (fl. 80). O ônus de especificar as provas que pretende produzir recai sobre a parte, não sendo suficiente o mero protesto genérico.

No que concerne especificamente à alegação de que foi apresentada apenas parte do contrato de compra e venda e que seria necessário verificar o "contrato principal", tal argumento não se sustenta por várias razões. Primeiramente, o documento juntado aos autos (fls. 13/15) constitui um compromisso de compra e venda completo em si mesmo, contendo todos os elementos essenciais do negócio jurídico: partes, objeto, preço, forma de pagamento e condições. Não se trata de documento fragmentado ou incompleto que prejudique a compreensão da relação jurídica estabelecida entre as

partes.

Ademais, a apelante assinou este documento como anuente, com firma reconhecida em cartório, declarando expressamente ciência de todas as cláusulas, conforme consta na Cláusula Sétima, parágrafo único (fl. 15). Se havia um "contrato principal" do qual este seria apenas parte ou decorrência, caberia à apelante tê-lo apresentado em sua defesa ou, no mínimo, especificado tal prova em momento oportuno, o que não ocorreu. A referência ao suposto "contrato principal" surgiu apenas na apelação, caracterizando inovação recursal.

Vale ressaltar ainda que o compromisso juntado aos autos é um instrumento jurídico autônomo e completo, não dependente de outros documentos para produzir seus efeitos. A própria natureza da anuência prestada pela proprietária registral evidencia que este documento, por si só, é suficiente para gerar a obrigação de outorgar escritura. A menção feita na Cláusula Segunda do compromisso a um contrato anterior não implica necessariamente a existência de um documento formal distinto, podendo referir-se a tratativas prévias entre as partes.

Assim, a alegação tardia sobre a necessidade de juntada de um "contrato principal" não justifica a anulação do processo ou a reabertura da instrução, especialmente considerando que a apelante não nega ter firmado o compromisso apresentado, limitando-se a questionar sua interpretação e efeitos.

B) Natureza da Ação

A apelante argumenta que o juízo tratou o feito erroneamente como adjudicação compulsória, quando seria mera obrigação de fazer. Tal argumento não merece acolhimento.

O princípio da instrumentalidade das formas determina que os atos processuais devem ser aproveitados quando atingem sua finalidade. No caso, independentemente da nomenclatura utilizada (adjudicação compulsória ou obrigação de fazer), o pedido formulado na inicial foi claro: obrigar a ré a outorgar escritura pública. A sentença analisou precisamente este pedido e o julgou procedente.

Tanto a ação de adjudicação compulsória quanto a obrigação de fazer específica (outorga de escritura) conduzem ao mesmo resultado prático: a transferência da propriedade imobiliária para o adquirente. A distinção entre as duas modalidades não tem o condão de invalidar a pretensão reconhecida.

O ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio da substanciação, segundo o qual o que importa são os fatos narrados na petição inicial, não a classificação jurídica dada pela parte. Cabe ao juiz aplicar o direito ao caso concreto (*iura novit curia*), sendo irrelevante o nomen juris dado à ação.

Rejeito, portanto, as preliminares suscitadas pela apelante.

II. Mérito

A) Legitimidade Passiva

Embora não tenha sido objeto específico do recurso,

a legitimidade passiva da apelante é inquestionável, conforme bem destacado pelo juízo de primeiro grau.

Conforme a matrícula nº 11.972 do 4º CRI de Campinas (fls. 16/18), a apelante é a atual proprietária registral do imóvel, sendo a única pessoa com poderes para transferir formalmente a propriedade por meio de escritura pública.

Além disso, a apelante figurou como expressamente anuente no compromisso de compra e venda firmado entre Karina e Marcos (fls. 13/15), comprometendo-se, por conseguinte, a respeitar as obrigações ali estabelecidas, incluindo a outorga da escritura definitiva.

A anuência prestada pela proprietária em um compromisso de compra e venda tem justamente a função de vincular o proprietário registral à obrigação de transferir a propriedade no momento oportuno. Sem esta anuência, o negócio poderia ser considerado ineficaz perante o proprietário.

B) Reserva Mental

O cerne da questão reside na alegação de reserva mental feita pela apelante. Segundo ela, sua anuência no compromisso de compra e venda estava condicionada ao recebimento de valores pendentes de um terceiro (Samuel), e a apelada Karina tinha conhecimento desta condição.

O art. 110 do Código Civil estabelece que "a manifestação de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o

destinatário tinha conhecimento". Para que a reserva mental invalide o negócio, é necessário que o destinatário tenha conhecimento dela no momento da celebração do contrato.

Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça citada na sentença, a reserva mental juridicamente relevante requer: i) divergência intencional entre a vontade interna e a declaração externada; ii) intenção de enganar; iii) objetivo de não cumprir o negócio; iv) conhecimento e concordância pelo destinatário da conduta do declarante.

Analisando o caso concreto, não verifico o preenchimento destes requisitos.

Primeiramente, a apelante assinou o compromisso como anuente, com firma reconhecida em cartório, o que demonstra solenidade e reflexão no ato praticado, incompatível com alegação posterior de desconhecimento ou reserva.

Em segundo lugar, não há nos autos prova inequívoca de que o destinatário principal da manifestação de vontade - o apelado Marcos Possidonio, comprador final - tinha conhecimento de eventual reserva mental da apelante no momento da celebração do contrato. As conversas por WhatsApp (fls. 92/105) são posteriores ao contrato e não comprovam conhecimento prévio de eventual reserva mental.

Em terceiro lugar, destaco o comportamento contraditório da apelante, que somente questionou a validade de sua anuência após ser notificada para cumprir a obrigação, registrando

boletim de ocorrência apenas em maio/2023, muito tempo após a celebração do compromisso. Tal comportamento caracteriza venire contra factum proprium, vedado pelo ordenamento jurídico em razão do princípio da boa-fé objetiva.

C) Negócio Jurídico com Samuel

A apelante alega que havia negócio jurídico prévio com um terceiro (Samuel) e que sua anuência no compromisso de compra e venda estava condicionada ao recebimento de valores pendentes deste terceiro.

Tal alegação não tem o condão de invalidar o compromisso firmado entre Karina e Marcos, com a anuência da apelante, pelos seguintes motivos:

O princípio da relatividade dos contratos determina que os efeitos do negócio jurídico ficam restritos às partes que dele participam. Eventual inadimplemento de Samuel em relação à apelante constitui res inter alios acta em relação ao compromisso firmado entre Karina e Marcos.

No compromisso de compra e venda (fls. 13/15), a apelante prestou anuência de forma expressa e sem ressalvas, não fazendo qualquer menção a condições suspensivas ou resolutivas relacionadas a negócios anteriores com terceiros.

Marcos Possidonio, como adquirente que confiou na anuência expressa da proprietária registral, é terceiro de boa-fé que merece proteção jurídica. Permitir que acordos verbais paralelos, não documentados no instrumento formal, prejudiquem sua aquisição seria

atentar contra a segurança jurídica.

Há divergência entre as alegações da apelante e as provas documentais. Enquanto ela alega que sua anuência estava condicionada ao recebimento de valores de Samuel, tal condição não consta no compromisso firmado, que demonstra anuência plena e incondicionada.

D) Quitação e Transferência de Valores

A apelante alega que não recebeu valores pela transação, argumento que também não merece acolhimento.

O compromisso firmado tinha como partes Karina (vendedora) e Marcos (comprador), sendo a apelante apenas anuente. Assim, é natural que a quitação constante no documento (Cláusula Terceira, fls. 14) refira-se à relação entre vendedor e comprador, não envolvendo pagamentos à anuente.

A anuência prestada pela proprietária registral tem como função vincular-se à obrigação de outorgar escritura quando solicitado, não implicando necessariamente em recebimento direto de valores. Eventuais acertos financeiros entre a proprietária e a vendedora (Karina) são questões alheias ao compromisso formal.

O compromisso contém quitação expressa, presumindo-se, portanto, o pagamento do preço conforme acordado entre as partes. Cabe à apelante, se entender devidos valores pela transação, buscar ressarcimento da vendedora ou do terceiro (Samuel) em ação própria, não podendo reter a propriedade como forma de coação.

E) Boletim de Ocorrência

O registro de boletim de ocorrência em maio/2023 (fls. 89/91), conforme destacado na sentença, ocorreu apenas após a notificação para outorga da escritura, evidenciando que a recusa em cumprir a obrigação surgiu muito depois da assinatura do compromisso.

Conforme apontado nas contrarrazões, no próprio boletim a apelante informa que o negócio com Samuel foi desfeito por não cumprimento das obrigações, reconhecendo a existência de um novo trato entre Karina e Marcos, com sua anuência.

O boletim de ocorrência constitui declaração unilateral da apelante, com valor probatório limitado, não tendo o condão de desconstituir obrigações formalmente assumidas em documento com firma reconhecida.

III. Conclusão

Diante do exposto, verifica-se que a sentença analisou corretamente todas as questões relevantes para o deslinde da causa, promovendo adequada subsunção dos fatos às normas jurídicas aplicáveis.

A anuência prestada pela apelante no compromisso de compra e venda gera obrigação de outorgar a escritura definitiva, sendo irrelevantes acordos verbais paralelos com terceiros não documentados no instrumento formal.

O registro tardio de boletim de ocorrência e as

conversas por WhatsApp posteriores ao contrato não têm o condão de desconstituir a obrigação validamente assumida, especialmente considerando-se a proteção devida ao adquirente de boa-fé que confiou na manifestação formal da proprietária registral.

Em resumo, (a) a apelante figurou como anuente em compromisso de compra e venda firmado entre Karina e Marcos, com firma reconhecida em cartório; (b) não há prova inequívoca de que o destinatário da manifestação de vontade tinha conhecimento de eventual reserva mental no momento da celebração do contrato; (c) a anuência prestada pela proprietária registral gera obrigação de outorgar escritura definitiva, sendo irrelevantes acordos verbais paralelos com terceiros.

Considerando o desprovimento do recurso interposto pela parte apelante, passa-se à fixação dos honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Verifico que os honorários advocatícios foram inicialmente fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observados os critérios estabelecidos no art. 85, §2º, do CPC, quais sejam: (i) o grau de zelo profissional; (ii) o lugar da prestação do serviço; (iii) a natureza e importância da causa; e (iv) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para seu serviço.

Em sede recursal, considerando o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte recorrida, majoro os honorários advocatícios em 5%, totalizando 15% sobre o valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualizado da causa, observado o limite estabelecido no art. 85, §§2º e 3º do CPC.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a sentença que determinou que a ré, em 15 (quinze) dias, outorgue escritura pública de compra e venda do imóvel em favor do autor, sob pena de multa diária de R\$500,00, até o limite de R\$5.000,00.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator