



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308027

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002368-69.2022.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S/A, é apelado TEIXEIRA RAMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1002368-69.2022.8.26.0009

APELANTE: MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S/A

APELADO: TEIXEIRA RAMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA

COMARCA: FORO REGIONAL IX DE SÃO PAULO – 4ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: CLAUDIA AKEMI OKODA
OSHIRO KATO

Voto nº 12272

EMENTA:

DIREITO CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE QUANTIA CERTA – APELO DA AUTORA – JULGADO “EXTRA PETITA” – OBRIGAÇÃO DA RÉ – INTELIGÊNCIA DO ART. 490 DO CÓDIGO CIVIL – SENTENÇA REFORMADA PARCIALMANTE – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 161/165, de relatório adotado, julgou procedente a presente ação de obrigação de fazer culminada com obrigação de pagamento de quantia certa ajuizada por MOROCÓ PARTICIPAÇÕES E COMÉRCIO S/A em face TEIXEIRA RAMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, nos seguintes termos: “Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na petição inicial, com espeque no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para 1) reconhecer a inadimplência da requerida em levar a registro a escritura de compra e venda junto ao Cartório de Imóveis competente, reconhecendo a legitimidade da autora para levar a registro a escritura definitiva de compra e venda celebrada entre as partes; 2) CONDENAR a

requerida a ressarcir a autora todas as despesas que a autora tiver para o registro da escritura, incluindo impostos e taxas atrasados e vencidos desde a data da posse; 3) reconhecer o inadimplemento da transferência de titularidade do imóvel junto ao cadastro da Municipalidade pela Ré reconhecendo a legitimidade da autora para proceder a transferência da titularidade do imóvel junto à Prefeitura; 4) CONDENAR a requerida a ressarcir a autora todas as despesas que esta tiver para a transferência da titularidade junto à Municipalidade e 5) CONDENAR a requerida ao pagamento de multa no valor de R\$ 50.026,29 atualizado e acrescido de juros de mora de 1% ao mês incidentes a partir do inadimplemento 10/12/2021, conforme Termo de Compromisso assinado pelas partes (fls. 96/100).”.

Embargos de declaração opostos pela autora às fls. 168/171, respondidos às fls. 175, conhecidos e rejeitados por decisão às fls. 176.

Apela a requerente, às fls. 179/194, em busca da reforma parcial do julgado. Aduz que a sentença apresenta contradição, visto que reconheceu a legitimidade da autora para levar a registro a escritura quando não há pedido inicial neste sentido. Diante disso, requer que a requerida seja compelida à realização do registro da escritura, sob pena de multa diária.

O recurso foi regularmente processado, complementado o preparo (fls. 213/215), sem apresentação de contrarrazões (fls. 203).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso comporta provimento.

Tem-se que a autora vendeu à ré, por escritura pública, bem imóvel (fls. 52/57).

É incontroverso nos autos que a requerida deixou de promover o registro da escritura no cartório de imóveis daquele município.

Contudo, alega a apelante que a sentença ocorreu em contradição, uma vez que o julgado reconheceu sua legitimidade para realizar o registro da escritura no Cartório de Imóveis, quando na verdade o que se desejava era que a própria apelada fosse obrigada a registrar a escritura.

Respeitado o entendimento da i. Magistrada de primeiro grau, assiste razão à apelante.

Na hipótese, restou cristalino que o registro da escritura era obrigação da ré, conforme cláusula 14 do instrumento contratual às fls. 46/51.

Dispõe ainda o Código Civil:

Art. 490. Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição.

Portanto, a medida de rigor é a reforma do julgado para condenar a apelada à obrigação de proceder o registro da escritura no Serviço de Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias. Em caso de descumprimento, arbitra-se multa diária no valor de R\$ 500,00, com limite máximo de R\$ 20.000,00.

Neste sentido:

OBRIGAÇÃO DE FAZER – PRETENSÃO DEDUZIDA PELA VENDEDORA VISANDO COMPELIR O COMPRADOR A REGULARIZAR A PROPRIEDADE – OBRIGAÇÃO NÃO INFIRMADA PELO RÉU – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 490 DO CÓDIGO CIVIL – DESPESAS DE REGISTRO A CARGO DO ADQUIRENTE – MULTA COMINATÓRIA FIXADA A CONTENTO - AÇÃO PROCEDENTE – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1012065-80.2017.8.26.0562; Relator (a): Erickson Gavazza Marques; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/09/2019; Data de Registro: 16/09/2019).

É certo que o cumprimento de sentença de obrigação de fazer permite, em caso de descumprimento da ordem, a realização do ato fungível pelo credor. Contudo, esta possibilidade é subsidiária do dever principal fixado na sentença, de modo, que, ultrapassado o prazo estabelecido para cumprimento voluntário da ordem, independente da incidência da multa, a autora poderá proceder ao cumprimento da sentença, mas se cuida de providencia subsidiária e não principal como fixado na sentença.

3. Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos da fundamentação.

Mantidas as verbas sucumbenciais arbitradas na origem, visto a ausência de contrarrazões.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR