



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000323572

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003629-56.2023.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que são apelantes MARCELO DIAS TOMÉ e CÁSSIA DIAS DA COSTA, são apelados MARINA PIMENTA TOMÉ FERREIRA, ADRIANA MARA PIMENTA DA SILVA TOMÉ, e BRUNA TOMÉ FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1003629-56.2023.8.26.0196

Apelantes: Marcelo Dias Tomé e Cássia Dias da Costa

**Apelados: Marina Pimenta Tomé Ferreira, ADRIANA MARA PIMENTA DA
SILVA TOMÉ, e Bruna Tomé Ferreira**

MM. Juiz de Direito: Humberto Rocha

Comarca de Franca - Foro de Franca - 3ª Vara Cível

Voto nº 5643

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO
DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Requeridos contra a r. sentença que julgou procedente a ação principal e extinta, sem resolução do mérito, a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pelos Apelantes quanto às reais condições em que o contrato verbal fora avençado entre os envolvidos, de forma que pendente a regularização do imóvel para inclusão da Irmã J. como proprietária, bem como o pagamento de R\$ 40.000,00 em favor desta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Hipótese em que restou incontroverso, porque admitidos pelos requeridos (art. 374, III, do CPC/2015), o contrato de compra e venda verbal realizado entre eles (requeridos) e o Sr. A. D. T., referente ao imóvel objeto dos autos, bem como o pagamento da quantia de R\$ 80.000,00, sendo R\$ 40.000,00 para cada um dos requeridos, os quais se recusam a assinar a escritura de compra e venda. 4. Em que pese a alegação da existência de acordos familiares a respeito da questão a serem honrados e o valor faltante de R\$ 40.000,00 a ser destinado a J. (irmão de A.), não se pode olvidar que o próprio interessado não formulou pleito nesse sentido e a legislação processual civil brasileira é clara ao determinar em seu art. 18 que: “Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico”.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Tese de Julgamento: “Em que pese a compreensão no tocante à complexidade das relações familiares e à possível existência de situações não regularizadas internamente entre eles, estas não



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

puderam ser comprovadas efetivamente, ao passo que não podem os Apelantes pleitear direito alheio em nome próprio, sendo de rigor a manutenção da r. sentença apelada”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 223/231 que julgou Extinta, sem resolução do mérito, a Reconvenção e Procedente a Ação de Obrigação de Fazer ajuizada por Marina Pimenta Tomé Ferreira, Bruna Tomé Ferreira e Adriana Mará Pimenta da Silva Tomé, ora Apeladas, contra Marcelo Dias Tomé e Cassiá Dias da Costa, ora Apelantes, nos seguintes termos: “A) *JULGO PROCEDENTE O PEDIDO formulados por Marina Pimenta Tomé Ferreira, Bruna Tomé Ferreira (fls. 34) e Adriana Mará Pimenta da Silva Tomé (fls. 49) em face de Marcelo Dias Tomé e Cássia Dias da Costa, condeno os requeridos a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel descrito na inicial em favor das autoras, no prazo de 30 (trinta) dias após o trânsito em julgado desta sentença, cuja recusa ou descumprimento da ordem, importará multa diária de R\$ 500,00 a contar da intimação pessoal dos requeridos (Súmula 410 do C. STJ9); e, por conseguinte, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de seu mérito, o que fundamento no art. 487, I, primeira figura, do Código de Processo Civil. No que pertine aos honorários, efeitos da sucumbência, dispõem os artigos 82, § 2º e 85, ambos do Novo Código de Processo Civil que: “A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou” e “honorários ao advogado do vencedor”. Assim, diante do princípio da sucumbência, condeno a parte sucumbente (requeridos), ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa devidamente corrigido, o que fundamento no art. 82, par. 2º, do CPC, observados os critérios constantes do § 2º, incisos I a IV do artigo 85 do mesmo Código, cuja satisfação permanecerá suspensa até que permaneça o estado de hipossuficiência da parte*

sucumbente, eis que recebeu o beneplácito da gratuidade da justiça, consoante dispõe o artigo 98, parágrafo 3º, da Lei n. 13.105/15 (Código de Processo Civil).

B) JULGO EXTINTA A RECONVENÇÃO que Marcelo Dias Tomé e Cássia Dias da Costa movem em face de Marina Pimenta Tomé Ferreira, Bruna Tomé Ferreira (fls. 34) e Adriana Mará Pimenta da Silva Tomé (fls. 49), sem resolução de mérito, o que fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil: ilegitimidade ativa. (...) No caso vertente, em razão do princípio da causalidade, condeno a parte reconvinte ao pagamento das custas e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da reconvenção atualizado consoante dispõe o art. 85, parágrafo 2º, do CPC, considerando as regras previstas nos incisos “I” a “IV”, entendendo assim estar remunerando condignamente o trabalho do profissional da parte requerida, sem onerar em demasia a parte autora, cuja satisfação permanecerá suspensa até que permaneça o estado de hipossuficiência da parte sucumbente, eis que recebeu o beneplácito da gratuidade da justiça, consoante dispõe o artigo 98, parágrafo 3º, da Lei n. 13.105/15 (Novo Código de Processo Civil)”.

Em suas razões de apelação (e-fls. 240/248), insurge-se a parte apelante, sustentando a composição do núcleo familiar presente nos autos. Aduz que Aguinaldo Dias Tomé figurava como coproprietário de todos os imóveis da família, enquanto Jorgiane Dias Rodrigues seria preterida na divisão. Afirma que tal divisão não fora formalizada justamente porque toda a negociação se deu em ambiente familiar, onde se imperava a confiança entre todas as partes. Salaria que os três irmãos se consideravam coproprietários, em partes iguais, de todos os imóveis, sendo 1/3 destinado a cada um deles, com exceção do imóvel objeto da lide, que também seria destinado uma quota-parte para a Apelante Cássia, genitora do núcleo familiar apresentado, conforme registro prévio em sua certidão de matrícula. Alega que, em 2014, Aguinaldo teria ofertado aos seus irmãos e à sua mãe a compra da

quota-parte de cada um deles para que passasse a ser o único proprietário do imóvel objeto da lide, transação esta que envolvia o pagamento de R\$ 40.000,00 realizado por Aguinaldo para cada um dos proprietários: o Apelante Marcelo, a Apelante Cassia e a irmã Jorgiane.

Aduz que, como Jorgiane não era proprietária registral do imóvel em questão, o pagamento de sua quota-parte somente ocorreria quando totalmente regularizada a questão da propriedade sobre o bem no CRI local. Narra que, em 20/01/2014, Aguinaldo realizou transferência no valor de R\$ 80.000,00 destinada à conta bancária mantida pelo Apelante Marcelo, com referência à aquisição da quota-parte do próprio Apelante, assim como de sua mãe, Apelante Cássia, negócio jurídico este realizado de forma verbal. Salaria que, em 14/06/2021, Aguinaldo veio a falecer como decorrência de complicações da COVID-19, ocasião em que as tratativas relacionadas à regularização do imóvel não foram adiante. Aponta que os Apelantes acreditavam que as Apeladas (netas da Apelante Cássia e sobrinhas do Apelante Marcelo) respeitariam o negócio jurídico anteriormente avençado, assim como a vontade de seu pai, o que não ocorreu.

Destaca que as Apeladas demonstraram interesse na aquisição da propriedade integral do imóvel, sendo informadas da necessidade de honrar o negócio jurídico avençado, promovendo a regularização da propriedade do bem e realizando o pagamento dos R\$ 40.000,00 em favor da irmã Jorgiane, o que se demonstraria pelas capturas de tela do Whatsapp anexadas nas e-fls. 24. Afirma que, em 13/10/2022, as Apeladas teriam assinado a Declaração de e-fls. 111 informando estarem integralmente cientes do teor do negócio jurídico em referência, sobretudo no tocante à regularização da propriedade para inclusão da irmã Jorgiane como proprietária, além do pagamento de R\$ 40.000,00 a título de aquisição da quota-parte referente à irmã Jorgiane. Pontua que, além de terem pleno conhecimento das condições



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratadas, as Apeladas deveriam cumprir com os termos do acordo anteriormente avençado por seu pai enquanto vivo. Pretende a improcedência da ação principal. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões das Apeladas (e-fls. 256/267)
pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que as Autoras alegaram, em síntese, que no ano de 2014, o falecido Sr. Aguinaldo Dias Tomé, pai e marido das Autoras, adquiriu por contrato verbal dos requeridos o imóvel objeto dos autos, mediante o pagamento da quantia de R\$ 80.000,00, todavia, os Requeridos negam a outorga da escritura pública de compra e venda. Pretenderam que os Requeridos sejam compelidos a outorgar a escritura do imóvel objeto do contrato verbal de compra e venda.

Citados, os Requeridos se opuseram às pretensões autorais, sob as justificativas apresentadas em Contestação, posteriormente reforçadas e descritas acima, em suas razões de apelação.

Ainda, admitiram o negócio narrado na inicial e o recebimento da quantia de R\$ 80.000,00, todavia, que o valor total seria de R\$ 120.000,00, restando pagar R\$ 40.000,00 referente à parte da irmã Jorgiane.

Sobreveio a r. sentença julgando extinta a

reconvenção e procedente a ação principal ajuizada pelas Autoras.

Pois bem, em que pese as irresignações da parte apelante, razão não assiste a ela.

Inicialmente, destaque-se que “São fatos incontroversos, porque admitidos pelos requeridos (art. 374, III, do CPC/2015): o contrato de compra e venda verbal realizado entre eles (requeridos) e o Sr. Aguinaldo Dias Tomé, referente ao imóvel situado na Rua Doutor Antônio Viera de Oliveira, 1625, 1627 e 1629, do Prolongamento da Vila Aparecida, nesta cidade de Franca, SP, objeto da matrícula 1.411; o pagamento da quantia de R\$ 80.000,00, sendo R\$ 40.000,00 para cada um dos requeridos; e, a recusa em assinar a escritura de compra e venda. Assim, restam controvertidos: a quitação (pagamento) do contrato verbal em relação ao imóvel descrito na inicial; a obrigação de pagamento do valor de R\$ 40.000,00 a Sra. Jorgiane (irmão do adquirente Aguinaldo) e a obrigação dos requeridos na outorga da escritura do imóvel às autoras” (e-fls. 226).

Trata-se de hipótese em que a parte autora comprovou a existência de Contrato de Compra e Venda Verbal do Imóvel objeto dos autos, além da quitação do valor de R\$ 80.000,00 (consoante e-fls. 25), o que foi inclusive admitido pelos Requeridos.

No que diz respeito à suposta falta de regularização do imóvel relativa à irmã J., não obstante a alegação de existência de acordos familiares a respeito da questão, sua inércia não pode ser premiada, nem mesmo sanada, seja pelo Juízo, seja por atuação de terceiro.

Com efeito, quanto às argumentações de que ainda faltaria o valor de R\$ 40.000,00 a ser destinado à irmã de Aguinaldo, Sra. Jorgiane, como bem observado pelo Juízo Singular, “A legislação processual

civil brasileira é clara ao determinar em seu artigo 18 que: “Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico.” Assim, os requeridos-reconvintes defendem direitos e interesses de terceira pessoa, Jorgiane, que não é parte neste processo, o que afronta a regra do artigo 18 caput primeira parte da Lei n. 13.105/15 (CPC)” (e-fls. 228/229).

Destarte, compreende-se a complexidade das relações familiares, e a possível existência de situações não regularizadas internamente entre eles, todavia, estas não puderam ser comprovadas efetivamente, ao passo que não podem os Apelantes pleitear direito alheio em nome próprio.

Assim, a r. sentença não se mostrou despropositada, devendo ser mantida em sua integralidade.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a parte requerida arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos das Autoras, ora majorados ao percentual de 12% sobre o valor corrigido da causa principal, mantido em 10% sobre o valor da reconvenção atualizado, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, respeitada a gratuidade concedida aos Requeridos em todas as hipóteses.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora