



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000331441

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2025896-40.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é parte recorrente Benedito Carlos dos Santos, é a parte recorrida Vinx Construtora e Incorporadora Ltda, Socipar Investimentos Imobiliários Ltda..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 3 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23022

Agravo de instrumento nº: 2025896-40.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: São Paulo

Foro de origem: Foro Central Cível

Vara de origem: 9ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Rodrigo Galvão Medina

Agravante: Benedito Carlos dos Santos

Agravado(a): Vinx Construtora e Incorporadora Ltda, Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. Obrigação de fazer. Insurgência em face da decisão que deferiu expedição de certidão para averbação na matrícula dos imóveis dos agravantes, em ação de obrigação de fazer com tutela antecipada que visa a outorga de escritura de compra e venda. Manutenção da decisão que se impõe. Medida que em nada prejudica o agravante, espelhando apenas a atual situação do imóvel, que encontra-se *sub judice*, com notícia de mais de uma ação proposta neste sentido (obrigação de fazer e produção antecipada de provas), resguardando o direito de ambas as partes. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão proferida às fls. 247, a qual, dentre outras deliberações, deferiu o pedido de expedição de certidão para fins de averbação na matrícula dos imóveis de propriedade dos requeridos acerca da existência da presente demanda.

No presente instante, inconformada, a parte agravante interpôs recurso de agravo de instrumento requerendo, em síntese, a reforma da r. decisão posto que nada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

há que justifique a averbação premonitória determinada pelo Juízo de primeiro grau, destacando-se a ausência de comprovação da probabilidade do direito das Agravadas para a obtenção da averbação premonitória.

Pleiteia, a concessão do efeito suspensivo nos termos do art. 1019, I do CPC e, no mérito, a reforma da decisão.

Recurso processado com efeito suspensivo. Com preparo (fls. 16/17).

Contraminuta apresentada (fls. 48/59), aduzindo que o Agravante está absolutamente ciente de que contraiu a obrigação de assinar a Escritura Pública Definitiva, uma vez que já foi notificado acerca da referida obrigação e mesmo assim, por pura má-fé permaneceu inerte. Requer a revogação do efeito suspensivo concedido e a manutenção da r. decisão.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. No mérito, trata-se de ação de obrigação de fazer c/c tutela antecipada, onde o agravado pleiteia a outorga de escritura de compra e venda, fundada em compromisso firmado entre as partes. Narram que após notificados, os agravantes se recusaram injustificadamente a comparecer. Almeja, assim, a concessão de tutela de urgência a fim de expedir ofício ao 6º Tabelionato de Notas para que promova a lavratura da escritura pública ou determinar a expedição de carta de citação para que os réus compareçam em 10 dias no tabelionato para promover a assinatura da escritura.

Deve ser ressaltado, entretanto, que em face da mesma decisão, foram interpostos dois recursos de agravo de instrumento pelos requeridos, com o mesmo pedido (revogação da decisão agravada) e aparentemente, com a mesma fundamentação (AI n. 2025878-19.2025.8.26.0000).

Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-

la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. Decisão interlocutória, em que demonstra-se suficientemente motivada acerca da penhora:

“(…) Fls. 245/246: Ante o narrado pelo exequente, defiro o pedido de expedição de certidão para fins de averbação na matrícula dos imóveis de propriedade dos requeridos acerca da existência da presente demanda. Servirá a presente decisão como certidão para fins de averbação da presente ação de execução no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 828 do CPC), que foi distribuída, no dia 04/10/2024 e admitida em juízo, dados do processo no cabeçalho sob o nº , à 9ª Vara Cível do Foro Central Cível, em que são partes: parte



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autora/exequente - VINX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ 26212764000134 e SOCIPAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 07861100000151, e parte ré/executado - FRANCISCO EDUARDO CAMARGO, CPF 01801470804, BENEDITO CARLOS DOS SANTOS e IRANI ELIZABETH DOS SANTOS, CPF 27491038867, cujo valor da causa é: R\$ 100.000,00(CEM MIL REAIS).”

Em complemento à r. decisão, tem-se que, ao contrário do que aduz o agravante, a medida em nada o prejudica, espelhando apenas a atual situação do imóvel, que encontra-se *sub judice*, com notícia de mais de uma ação proposta neste sentido (obrigação de fazer e produção antecipada de provas).

Consigne-se, ainda, que a análise mais aprofundada da matéria e do direito está reservada ao juízo de origem que, por ocasião do julgamento do processo (cognição exauriente), disporá de todos os elementos de convicção necessários para analisar o mérito.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)