



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332967

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086540-46.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante EUNICE PREVIDE MELCHIOR, é agravado OSCAR IDOUBRES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36170

Agravo de Instrumento 2086540-46.2025.8.26.0000

Agravante: Eunice Previde Melchior

Agravado: Oscar Idoubres

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz: Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Substituição processual. Indeferimento. Art. 109 do CPC. Executado que não comprovou a validade do contrato de compra e venda do imóvel. Art. 108 do Código Civil. Inexistente também qualquer prova da ciência do suposto adquirente a respeito da obrigação de fazer relativa ao imóvel. Indeferimento da substituição processual é medida adequada à preservação de terceiro de boa-fé. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra a respeitável decisão por meio da qual, nos autos de ação de obrigação de fazer em fase de cumprimento de sentença, foi indeferido o pedido de substituição processual formulado pela executada (fls. 100/102 dos autos em primeiro grau).

Inconformada, agrava a executada. Faz relato dos fatos. Alega que vendeu o terreno objeto da obrigação de fazer em abril de 2024. Sustenta ser cabível a substituição processual. Alega mau uso pelo Juízo *a quo* da norma prevista no art. 109 do Código de Processo Civil. Afirma que não há pendência no cumprimento da obrigação, pois as medidas que lhe cabiam foram tomadas quando era proprietária do imóvel. Esclarece que a obrigação de fazer consiste no nivelamento do terreno e na limpeza, para que não escorra água em direção ao terreno do agravado. Alega que, com a venda do terreno, não pode mais garantir o

cumprimento da obrigação. Afirma que as fotos apresentadas pelo exequente nos autos do processo original (fls. 58/62) foram feitas antes da limpeza do terreno. Argumenta que o agravado concordou com a substituição processual (fls. 92/94) e que o art. 109, § 1º, do Código de Processo Civil permite a adoção da medida pretendida. Alega que *“não há o que se entender da posição do Juízo em proteger o adquirente sem conhecer da negociação e, não adianta questionar sobre a não juntada de contrato de compra e venda, pois sequer houve tal lavratura, devendo, portanto, cumprir a determinação da lei e estender os efeitos da decisão sobre o adquirente que se manifestará concordante ou não e poderá até tomar as medidas contra a Agravante”*. Afirma que o Juízo *a quo* não considerou a matrícula do imóvel, em que consta a informação sobre a alienação (fls. 88 dos autos originais). Aduz que o preço de venda foi inferior ao valor venal do imóvel, conforme consta da matrícula, o que demonstra que o abatimento das depreciações no valor do imóvel já foi realizado. Alega que o cartório e o próprio adquirente pesquisam todas as certidões necessárias para o bom andamento do contrato de compra e venda, dentre elas a certidão de distribuição de ações cíveis. Requer, ao final, a reforma da decisão (fls. 1/6).

Não há pedido liminar.

Desnecessária a intimação da agravada.

É o relatório.

O recurso interposto não comporta provimento.

O art. 109 do Código de Processo Civil prevê o seguinte:

Art. 109. A alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes.

§ 1º O adquirente ou cessionário não poderá ingressar em juízo, sucedendo o alienante ou cedente, sem que o consinta a parte contrária.

§ 2º O adquirente ou cessionário poderá intervir no processo como assistente litisconsorcial do alienante ou cedente.

§ 3º Estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.

No caso em tela, a agravante alega que alienou o terreno a terceiro estranho à lide, o que foi registrado na matrícula do imóvel (fls. 88 do processo em primeiro grau). Alega que não possui contrato de compra e venda, motivo pelo qual não cumpriu a determinação do Juízo *a quo*, que ordenou a apresentação do instrumento.

Ocorre que a alegação não deve prosperar, pois trata-se de imóvel com valor superior a trinta vezes o salário-mínimo, de modo que o negócio jurídico é solene, ou seja, tem sua validade condicionada a forma determinada em lei. Nesse sentido, o Código Civil:

Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Dessa forma, correta a conclusão alçada pelo Juízo *a quo*, no sentido de proteger terceiro de boa-fé, porquanto ausente a prova da validade do contrato e inexistente qualquer indício de que a pessoa apontada como adquirente do imóvel tinha ciência da obrigação de fazer determinada no processo. Diferentemente do que sustenta a agravante, a mera alegação de venda por valor inferior ao valor venal é insuficiente como meio de prova.

Portanto, a decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora