



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006059-96.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravada DAIANA SILVA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2006059-96.2025.8.26.0000

Agravante: Masa Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Daiana Silva dos Santos

São Paulo

Cumprimento de sentença

Juiz(a) prolator(a): Juliana Pitelli da Guia

Voto nº 19925

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a expedição de ofício para cancelamento da averbação do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel, após cumprimento de sentença de pagar quantia referente à rescisão contratual.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se, após a quitação da obrigação de pagar pela executada, é necessário manter o registro imobiliário relativo à compra e venda com alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. A execução foi extinta pela quitação da obrigação, não havendo razões para a manutenção do registro imobiliário.

4. É possível o cancelamento do compromisso de compra e venda registrado na matrícula do imóvel após a rescisão do contrato.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. Após a quitação da obrigação de pagar, não há necessidade de manter o registro imobiliário de compra e venda. 2. O cancelamento do compromisso de compra e venda deve ser realizado por averbação ao registro.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 1.026, §2º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2181462-89.2019.8.26.0000, Rel. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 19.12.2019.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 110 dos autos principais que, em cumprimento de sentença, assim dispôs:

"Não há se falar em "liberação da matrícula do imóvel". O presente cumprimento de sentença trata, apenas, da obrigação de pagamento, que já foi cumprida, sendo então extinto por sentença (fls. 86).

Outrossim, constato não ter havido determinação na sentença no sentido em que pretende a autora, sendo certo que a propriedade do imóvel não está registrada em seu nome, dado o caráter obrigacional do contrato firmado com a ré (e que foi rescindindo por sentença). Para obter o que pretende, caberá à interessada averbar a sentença à margem da matrícula".

Insurge-se a executada sustentando, em síntese, que cumpriu sua parte na obrigação e solicitou a expedição de ofício ao competente Cartório de Imóveis, com o propósito averbar a matrícula do imóvel. Aduz que a pendência quanto à expedição de ofício ao CRI causa inúmeros prejuízos, isso porque, faz-se extremamente necessário a realização do desdobro da matrícula para que possa dispor do imóvel. Afirma que o próprio CRI de TATUÍ indica que não fará qualquer tipo de alteração na matrícula do imóvel sem que haja determinação judicial. Requer, ao final, o deferimento da expedição de ofício ao CRI.

Pelo despacho de fls. 40, proferido pelo Eminentíssimo Desembargador Fernando Florido Marcondes, em virtude do meu impedimento temporário, foi indeferido o efeito ativo.

Recurso bem processado, sem contraminuta (certidão de fls. 42).

Não há oposição ao seu julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de cumprimento de sentença de pagar quantia, consistente na restituição de valores de ação de rescisão contratual.

A agravante realizou o pagamento e requereu a

expedição de ofício para cancelamento da averbação do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel (fls. 78 e 100).

A execução foi extinta pela quitação da obrigação (fls. 86), mas o pedido de expedição de ofício indeferido.

Nesse contexto, rescindido o contrato por sentença transitada em julgado e quitada a obrigação de pagar pela executada, não há razões para a manutenção do registro imobiliário relativo à compra e venda com alienação fiduciária.

A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CANCELAMENTO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – DECISÃO DE INDEFERIMENTO – INCONFORMISMO DA EXEQUENTE – ACOLHIMENTO – Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração na posse – Necessário o cancelamento do compromisso de compra e venda averbado na matrícula do imóvel para revenda da unidade para outro adquirente – Ato de cancelamento que se faz por averbação ao registro que não se confunde com sua retirada do registro público - Decisão reformada – DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. **(TJSP; Agravo de Instrumento 2181462-89.2019.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019)**

Logo, de rigor a expedição de ofício pleiteada a fim de cancelar a averbação do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderão acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO**
ao recurso, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica