



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017269-88.2024.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante PAULO REGIS FERRAZ (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARIA VELLEGO ROLIM DE CAMARGO (ESPÓLIO), WILLIAM GERSON ROLIM DE CAMARGO (ESPÓLIO), LUIZ ANTONIO ROLIM (INVENTARIANTE), HEBE ROLIM DE CAMARGO ANGELINI (ESPÓLIO) e ARRIGO LEONARDO ANGELINI (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1017269-88.2024.8.26.0068

Comarca: Barueri (6ª Vara Cível)

Apelante: Paulo Regis Ferraz

Apelados: Espólio de Maria Vellego Rolim de Camargo, Espólio de William Gerson Rolim de Camargo, Espólio de Hebe Rolim de Camargo Angelini e Arrigo Leonardo Angelino

Juíza sentenciante: Maria Elizabeth de Oliveira Bertoloto

Voto nº 36.921

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO DESPROVIDO. 1.- Ação de obrigação de fazer movida por espólios e herdeiros visando a transferência de imóvel vendido, com pedido de condenação do réu a tomar as providências necessárias para a lavratura da escritura pública e transferência de titularidade. 2.- A questão em discussão consiste em (i) examinar a adequação do valor das astreintes fixadas na sentença e (ii) a condenação do réu ao pagamento das verbas sucumbenciais. 3.- O valor das astreintes foi fixado em patamar razoável, tendo em vista sua natureza inibitória e o longo período de inércia do réu desde a celebração do negócio jurídico. 4.- A condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais é justificada pela inércia do réu, que deu causa ao ajuizamento da ação, conforme princípios da sucumbência e da causalidade. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 75/77, de relatório adotado, ***julgou procedente*** ação de obrigação de fazer movida por **Espólio de Maria Vellego Rolim de Camargo, Espólio de William Gerson Rolim de Camargo, Espólio de Hebe Rolim de Camargo**

Angelini e Arrigo Leonardo Angelino em face de **Paulo Regis Ferraz**, condenando o réu a transferir o imóvel indicado na inicial ao seu nome, no prazo de 2 (dois) meses a contar da sentença, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada ao valor atualizado do imóvel. O réu foi condenado ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de R\$ 1.000,00.

O réu sustenta, nas razões de fls. 80/84, que o valor das *astreintes* é exorbitante e deve ser reduzido para R\$ 100,00 por dia de eventual atraso, limitada a 30 dias-multa. Afirma, ainda, que não resistiu à pretensão dos autores, razão pela qual não deve ser condenado ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Contrarrazões a fls. 88/92.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Os autores ajuizaram a presente ação alegando terem vendido ao réu todos os direitos e obrigações do lote 01A, quadra 10, do loteamento denominado “Parque dos Camargos”, em Barueri/SP. Embora tenham recebido o preço total da venda e transmitido a posse definitiva do imóvel ao réu, afirmam que o comprador deixou de tomar as medidas necessárias à lavratura da escritura pública de compra e

venda e, conseqüentemente, à transferência da propriedade.

Diante desse cenário, foi pleiteada a condenação do réu na obrigação de *“tomar todas as providências cabíveis e necessárias visando a lavratura da Escritura pública de Venda e Compra definitiva do imóvel adquirido, (...) pagando os encargos e emolumentos necessários, iniciando e finalizando os procedimentos de transferência formal da propriedade para seu respectivo nome perante o Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, arcando com todas as despesas, (...)”* (fl. 8), bem como de transferir a *“responsabilidade do IPTU e outros tributos municipais perante a Prefeitura de Barueri, no prazo de 60 (sessenta) dias”* (fl. 9).

Julgada a ação procedente, o réu recorre apenas para impugnar o valor da multa diária fixada na sentença e sua condenação ao pagamento das verbas sucumbenciais.

Ressalto, de saída, que o réu já é beneficiário da justiça gratuita (fl. 76), sendo desnecessária nova deliberação a respeito.

A multa fixada na r. sentença não é excessiva.

Com efeito, conforme ensinam Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, *“(...) o valor [da multa diária] deve ser significativamente alto, justamente porque tem natureza inibitória. O juiz não deve ficar com receio de fixar o valor em quantia*

alta, pensando no pagamento. O objetivo das astreintes não é obrigar o réu a pagar o valor da multa, mas obrigá-lo a cumprir a obrigação na forma específica” (**“Código de processo civil comentado e legislação extravagante”, 10a ed. São Paulo: RT, p. 673, nota 17 ao art. 461).**

A insurgência genérica do réu não é suficiente para reduzir o valor das *astreintes*, notadamente porque a MM. Juíza de Direito *a quo* o fixou com absoluta razoabilidade.

O negócio jurídico celebrado entre as partes data de 29 de novembro de 1988 (fls. 19/22) e até o presente momento ele não foi finalizado, sendo inadmissível que os autores aguardem indefinidamente a boa vontade do réu, especialmente considerando que eles ainda suportam ônus derivados da propriedade do bem.

Caso acolhida a pretensão do réu, a multa acabaria limitada ao patamar ínfimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), esvaziando a utilidade do instituto e tornando muito mais proveitoso o descumprimento da obrigação judicialmente imposta.

Acertada também a condenação do réu nas verbas de sucumbência.

Conforme orientação do C. Superior Tribunal de Justiça, *“Segundo orientam os princípios da sucumbência e da causalidade, deve arcar com as custas e as despesas processuais quem deu causa à instauração do processo.”* (**AgInt no AREsp 1.018.295/SP,**

Rel. Min. Marco Buzzi, j. 10/10/2017).

Ora, ainda que se entenda pela ausência de oposição à pretensão inicial (o que sequer pode ser dito com firmeza, dada a intenção de prolongar por 1 ano a regularização do imóvel – fls. 45/48), está claro que foi a inércia do réu que deu causa ao ajuizamento da ação.

O réu admitiu que não foi capaz de arcar com o quanto necessário à finalização do negócio, prolatando-o por décadas e, em última análise, tornando imprescindível a intervenção do Poder Judiciário.

Confirmada a sentença de procedência, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária devida pelo réu para R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), observada a gratuidade da qual é beneficiário.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator