



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000357458

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000121-36.2020.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que são apelantes MONICA MARIA DE MENEZES e DENIS DE MENEZES DIDI, são apelados SANDRA FERRAZ CANTERAS DE ASSIS, ROBSON CARLOS SERGIO ASSIS e JOSÉ ROBERTO BALDINI.

ACORDAM, em 8ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000121-36.2020.8.26.0337

APELANTES: DENIS DE MENEZES DIDI e MONICA MARIA DE MENEZES

APELADOS: ROBSON CARLOS SERGIO ASSIS E OUTROS

COMARCA: SANTA ISABEL – 1ª VARA

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: CARLOS EDUARDO DE MORAES DOMINGOS

Voto nº 12264

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – BEM INVENTARIADO - NEGÓCIO JURÍDICO ENTABULADO POR VIA INADEQUADA À TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE – EXISTÊNCIA DE DIVERSOS EMPECILHOS À CORRETA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação obrigação de fazer julgada improcedente, às fls. a r. sentença de fls. 274/279. Em virtude da sucumbência ficou a ré com as custas despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelam os réus em busca da procedência, sob o relato de tendo os apelados se comprometido a possibilitar a transmissão do bem com a condição de conclusão do inventário, circunstância que não pode servir de óbice eterno ao cumprimento da obrigação assumida perante os compradores. Assim, albergado está o direito de requerer, através da presente a ação, que seja marcado, de pronto, prazo para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

efetuar-se o cumprimento da obrigação entabulada. Aduzem a inércia dos apelados e ausência de quaisquer ações para regularizar a situação (fl. 286/295).

Sem contrarrazões, fls. 307.

Após determinação para complemento do preparo, às fls. 314, os apelantes juntaram a guia de fls. 317/319.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 311).

É o relatório.

2 – A controvérsia gira em torno de ação de obrigação de fazer ajuizada por DENIS DE MENEZES DIDI e OUTRA em desfavor de SANDRA FERRAZ CANTERAS DE ASSIS e OUTROS, com vistas em compelir os réus a tomarem providências acerca de regularização da documentação necessária, 'para a conclusão do inventário e regularização do imóvel objeto da lide, com o fim de possibilitar o registro do imóvel vendidos aos autores, no prazo de 90 dias, sob pena de multa diária.

Alegam terem celebrado, aos 22/03/2011, com ROBSON CARLOS SÉRGIO DE ASSIS, casado com SANDRA FERRAZ CANTERAS DE ASSIS, e sua irmã, falecida em 26/03/2013, GREICE CRISTIANE DE ASSIS BALDINI que, na época da celebração era casada com JOSÉ ROBERTO BALDINI, por instrumento particular de compromisso de venda e compra o imóvel objeto da matrícula nº 6.196, pelo valor de R\$ 380.000,00, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel.

Aduzem que a celebração do contrato se deu por

intermédio de Sérgio Rodrigues da Costa, corretor de imóveis, com registro no Creci sob o nº 97.737. Destacam que a quitação se deu em julho de 2012 e continuam com a posse mansa e pacífica do imóvel.

Sustentam que o titular do domínio do imóvel é NELSON ASSIS, falecido em 03/08/2010, genitor dos compromissários vendedores, e, na cláusula 3ª do contrato, os compromissários vendedores, se obrigaram em concluir o inventário, de modo imediato, para fins de outorga da escritura de compra e venda em nome dos compromissários compradores.

Relatam que a transação ocorreu em 22/03/2011 e o inventário foi distribuído no Foro do Tatuapé, aos 12/12/2011, e até o presente momento se encontra suspenso. Ao requerer maiores esclarecimentos, a informação dada foi que, em virtude do falecimento de GREICE CRISTIANE, o inventário dela deveria ser concluído para que fosse dada continuidade ao inventário do genitor.

Por conseguinte, alegam a existência de verdadeiro imbróglio na situação, porquanto no mencionado inventário, sequer o bem consta como vendido, sem falar que referido imóvel necessita de uma averbação decorrente do divórcio do Sr. Nelson, que era casado em comunhão universal de bens com sua ex-esposa, Lucia Valentina Peraccini, ocorrido em 22/4/2010, nos termos da certidão de casamento com a devida averbação do divórcio, ato que também não foi praticado e constatado no processo de inventário, no ano de 2012. e nada foi dito pelos requeridos.

Por fim, destacam que Greice faleceu em 26/03/2013 e, pela ordem cronológica, o primeiro inventário deveria ser do genitor e posterior o dela posterior, o tempo para realizar o primeiro inventário foi

suficiente e isso não foi feito.

Por curador especial foi apresentada a negativa geral (fls. 208/211).

Sobreveio a r. sentença que julgou improcedente a ação, sob o fundamento de manifesta impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, pois, ainda que o réu possua meios de dar andamento ao inventário, enquanto herdeiro do falecido, *não há como lhe imputar prazo para conclusão do feito, uma vez que a ação envolve outras partes e cujo desfecho depende de diversas circunstâncias alheias à vontade e mera atuação do requerido.*

Em consulta ao sítio eletrônico deste E. TJSP, conclui-se que o Inventário de Nelson Assis foi remetido ao arquivo geral, em 29/05/2024, e está suspenso (proc. n. 0022604-48.2011.8.26.0008).

E o incidente de remoção do inventariante, motivado pelas alegações de ter ele teria deixado de cumprir determinações judiciais, dando azo a mais de um arquivamento do feito, e que teria deixado também de prestar contas, sob a alegação de que não possui recursos financeiros para arcar com os encargos de um contador, foi distribuído à 8ª C. de Direito Privado, Des. Benedito Antonio Okuno, o qual, em 07/10/2019, não conheceu do recurso, por ser via inadequada.¹ Este processo também foi arquivado, em 07/02/2021, e se encontra suspenso.

A r. sentença está correta e não comporta reparos.

¹ INCIDENTE DE REMOÇÃO DE INVENTARIANTE – O recurso hábil para impugnar o incidente é o agravo de instrumento, conforme o artigo 1.015, parágrafo único do Código de Processo Civil. Erro grosseiro, diante da clareza do apontado pelo diploma processual, que não comporta a aplicação da fungibilidade. Ademais, o apelo é intempestivo, realçando a impossibilidade de seu conhecimento. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Autores e réus entabularam negócio por via inadequada à transmissão da propriedade e há uma série de empecilhos à correta transmissão da propriedade.

Em primeiro lugar, o imóvel adquirido está registrado em nome de Nelson, que constava casado sob regime de comunhão universal.

Como os próprios autores informam, Nelson divorciou-se da esposa e, pela partilha ajustada, ficou como titular único do domínio.

Ocorre que o formal de partilha não foi levado ao registro do imóvel, estando aí a primeira falha na cadeia dominial.

Na sequência, Nelson faleceu e, nada obstante proposto o inventário, não houve adjudicação do bem aos herdeiros que negociaram a propriedade sem autorização do Juízo e por meio de instrumento particular.

Prosseguindo com o imbróglio, uma das herdeiras faleceu sem que o inventário do proprietário dominial tivesse sido finalizado. Foi distribuído o inventário dessa herdeira, igualmente não finalizado.

Portanto, para a regularização na forma pretendida pelos autores seria necessário a) averbar o divórcio de Nelson; b) homologar a partilha no inventário de Nelson, com atribuição dos respectivos quinhões; c) levar a registro a referida partilha; d) homologar a partilha da autora falecida, com a atribuição dos respectivos quinhões; e) levar a registro a referida partilha; f) lavrar a escritura de compra e venda com a participação de todos os herdeiros a quem atribuído o domínio por sucessão; g) levar a registro a referida escritura com transmissão do

domínio aos autores.

Indispensável observar o princípio da continuidade registral em decorrência do qual todas as transmissões ocorridas devem ser levadas ao fólio, uma vez que a forma de regularização pretendida pelos autores envolve a aquisição derivada do domínio.

A sentença deu a dica de como resolver a questão, que é a utilização da ação de usucapião, meio originário de aquisição do domínio que permitirá abreviar o *iter*.

Embora a usucapião não se preste a substituir a via adjudicatória, no presente caso se mostra como única solução possível para a regularização do domínio em favor dos autores, ante os embaraços que se mostram insuperáveis por outra via.

O meio escolhido pelos autores, com utilização de ação cominatória não é adequado e a sentença que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Não há acréscimo de sucumbência ante a falta de contrarrazões.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR