



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000382401**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1068467-08.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante THIAGO EVANGELISTA PATACHI, é apelado KESIA GREICE PATACHI ALONSO.

**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) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Regional do Santo Amaro - Capital

Apelação n. 1068467-08.2023.8.26.0002

Apelante: THIAGO EVANGELISTA PATACHI

Apelada: KÉSIA GREICE PATACHI ALONSO

Voto n. 12385

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou o réu a ceder a posse de imóvel ao autor, com prazo de 20 dias úteis para cumprimento. O apelante-réu alega cerceamento de defesa e pede suspensão da ação até julgamento definitivo de ação de usucapião relacionada. Argumenta que não houve consenso na assinatura do acordo de partilha de bens, questionando a validade do negócio jurídico. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em: (i) cerceamento de defesa pela não realização de audiência para produção de prova oral; (ii) validade do acordo de partilha de bens diante da alegação de falta de consenso entre as partes. III. Razões de Decidir: 3. O magistrado pode julgar antecipadamente o pedido quando não houver necessidade de outras provas, conforme CPC, art. 355, I. 4. A transação entre as partes é válida e eficaz, produzindo efeitos imediatos, não havendo demonstração de dolo, coação ou erro essencial, conforme CC, art. 849. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A transação é irrevogável e irretratável, salvo demonstração de vícios de vontade. 2. O cerceamento de defesa não se configura quando a prova documental é suficiente para o julgamento. Legislação Citada: CPC, art. 313, V, "a"; art. 355, I; art. 370, parágrafo único; art. 85, § 11; art. 98. CC, art. 849. Lei nº 10.257/2001, art. 11. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 469.557/MT, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 06.05.2010. TJSP, Agravo de Instrumento 2291878-56.2021.8.26.0000, Rel. Mourão Neto, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 30.04.2022. REsp 825425/MT, Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, j. 18.05.2010.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 688/691, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial, para condenar o réu ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em ceder a posse do bem supramencionado ao autor, no prazo de 20 dias úteis.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, pugnando, em sede preliminar, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso. Requer também a prolação de nova decisão, ao

argumento de que a ação de usucapião, de que trata os autos n. 1024089-95.2022.8.26.0100, encontra-se em fase recursal, devendo-se assegurar o exercício pleno do contraditório e da ampla defesa, direitos que, no presente caso, estariam sendo indevidamente tolhidos. Alega, ainda, ter havido cerceamento de defesa, motivo pelo qual requer a designação de audiência, a fim de que possa produzir a prova oral pretendida e demonstrar o alegado direito líquido e certo. Postula, outrossim, a suspensão da presente ação até o julgamento definitivo da mencionada ação de usucapião, com fundamento no artigo 313, inciso V, alínea “a”, do Código de Processo Civil, e no artigo 11 da Lei nº 10.257/2001.

No tocante ao mérito, argumenta que, embora o documento tenha sido assinado em março, o reconhecimento de firma apenas se deu em dezembro, quando já inexistia consenso entre as partes, especialmente diante do conflito surgido entre a autora e seu marido Zaru quanto à metragem do imóvel objeto da composição. Salaria que, no ato da entrega das chaves, constatou-se que o terreno nº 68 não possuía os 10 metros originalmente indicados, tendo Zaru tentado ampliar a área mediante avanço indevido sobre outro terreno não abrangido pelo pacto. Defende, nesse contexto, que agiu de boa-fé ao “abrir mão” do imóvel em favor da apelada, o qual, segundo alega, não pertence ao genitor desta, mas sim está sendo objeto da mencionada ação de usucapião, proposta pelo então apelante. Rechaça a tese de que o contrato seria irrevogável e irretatável, porquanto inexistente consenso entre as partes, circunstância que descaracterizaria qualquer negócio jurídico válido. Enfatiza que o “acordo”, por sua própria natureza, pressupõe a concordância mútua, inexistente na hipótese em exame.

Impugna, ainda, a alegação da autora de que não teria ocorrido a entrega das chaves, apresentando termo assinado pelas partes que comprovaria o contrário. Rebate a fundamentação da sentença quanto à hipótese de arrependimento posterior, esclarecendo que não se trata de simples retratação unilateral, mas de inadimplemento contratual por parte da apelada, o que afastaria a eficácia do pacto, tornando inadmissível a imposição de sua observância como se cláusula pética fosse. Requer, portanto, a não homologação do alegado acordo, bem como que os imóveis objeto da ação de usucapião permaneçam excluídos da partilha, até decisão final naquela demanda (fls. 697/725).

Recurso tempestivo, isento de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 726/760).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Petição da autora às fls. 771/775 informando o resultado do recurso interposto pelo apelante em outra demanda, tendo sido dada ciência ao réu, conforme manifestação de fls. 805/806.

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

*A priori*, o pedido de concessão de efeito suspensivo resta prejudicado, ante o julgamento do presente recurso.

No tocante à gratuidade processual, embora o apelante-rêu renove o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita, observa-se que tal benesse já foi deferida nos autos originários, conforme decisão constante à fl. 144, não havendo nos autos qualquer decisão posterior que a tenha revogado. Assim, subsiste a gratuidade anteriormente concedida, estendendo-se aos atos processuais subsequentes.

Ademais, a parte apelante suscitou o cerceamento de defesa, aduzindo ser *“necessário a realização da audiência, para que os apelantes possa, ser aplicado o que dispõe a Carta Magna que é o direito à ampla defesa, com a não realização da mesma, é uma afronta mortal o que preceitua o 5º, LV da Constituição Federal.”* (fl. 703).

Com efeito, colaciono o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, o qual dispõe: *“O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando: I - não houver necessidade de produção de outras provas”*.

Sob tal ótica, o artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil dispõe: *“Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito. Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”*

Assim sendo, o magistrado, como destinatário da prova, avaliará a conveniência e a necessidade de sua produção. Ressalta-se que a prova se destina a formar o convencimento do juiz, cabendo a ele definir quais são úteis ou inúteis para a resolução da lide.

No mais, o STJ estabeleceu que *“não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos. Isso decorre da circunstância de ser o juiz o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.”* (STJ. REsp 469.557/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/05/2010, DJe 24/05/2010).

E ainda: *“A tutela jurisdicional deve ser prestada de modo a conter todos os elementos que possibilitem a compreensão da controvérsia, bem como as razões determinantes de decisão, como limites ao livre convencimento do Juiz, que deve formá-lo com base em qualquer dos meios de prova admitidos em direito material, hipótese em que não há que se falar cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, e que o magistrado tem o poder-dever de julgar antecipadamente a lide, desprezando a realização de audiência para a produção de prova testemunhal, ao constatar que o acervo documental acostado aos autos possui suficiente força para nortear e instruir seu entendimento.”* (REsp nº 102303/PE, Relator: Ministro Vicente Leal).

Na hipótese, observo nos autos a presença de elementos suficientes para a análise das questões relacionadas à controvérsia apresentada, uma vez que a prova documental já acostada aos autos se revela adequada para dirimir a divergência, sendo, portanto, despicienda a produção de prova oral requerida pelo apelante.

Outrossim, em consulta aos autos da ação declaratória de usucapião n. 1024089-95.2022.8.26.0100, verifica-se que a pretensão autoral foi julgada improcedente em primeiro grau, tendo o réu, demandante naqueles autos, interposto recurso de apelação, que restou desprovido por acórdão publicado no Diário da Justiça Eletrônico em 19.02.2025 (fls. 1749/1760 dos referidos autos).

Em face da decisão colegiada, foram interpostos recursos especial e extraordinário, conforme petições de fls. 1763/1779 e 1781/1804, respectivamente.

Não obstante a pendência de tais recursos, o simples ajuizamento de ação de usucapião em relação ao imóvel objeto da transação discutida nestes autos não configura, por si só, óbice ao julgamento da presente demanda, razão pela qual não há que se falar em suspensão do feito.

Superadas tais questões, passo ao mérito.

Cuida-se de ação de obrigação de fazer. A autora informa que, em 01.03.2021, firmou com o réu Termo de Acordo para Partilha de Bens com Dissolução de Condomínio, abrangendo três imóveis situados na Rua Paulo de Souza Ferreira, conforme descrito a seguir: móvel 01 – nº 68, contribuinte municipal 167.066.0028-7; Imóvel 02 – nº 70, contribuinte municipal 167.066.0027-9; Imóvel 03 – nº 75, contribuinte municipal 167.066.0026-0. Nos termos do ajuste celebrado, o réu recebeu integralmente o imóvel de nº 70, enquanto a autora ficou com a totalidade dos imóveis de nºs 68 e 75, sendo a cessão das frações realizada de forma irrevogável e irretratável, conforme cláusula 6 do título “Das Condições Gerais” do acordo. Ainda segundo o pactuado, a cláusula 8 do mesmo título estabeleceu que os imóveis nºs 68 e 70 deveriam ser entregues no prazo de até 24 horas após a homologação do acordo judicial, devendo a entrega ocorrer no escritório do advogado do herdeiro Thiago. Aduz que o referido acordo foi homologado por sentença proferida em 11.08.2023, nos autos do processo n. 1046890-81.2017.8.26.0002, tendo a decisão sido publicada em 17.08.2023. Contudo, a autora relata que, ao comparecer ao escritório do advogado do réu para receber as chaves do imóvel nº 68, constatou a recusa deste em cumprir a obrigação assumida, impedindo-a de exercer o direito de uso e posse do referido bem. Informa, ainda, que a sua obrigação fora adimplida tempestivamente, por ocasião da assinatura do acordo em 01.03.2021, ressaltando que o réu já se encontrava residindo no imóvel nº 70 com a anuência da autora, então inventariante do espólio. Diante do inadimplemento por parte do réu e da consequente frustração do acordo homologado, a autora requer a procedência da presente ação, com a condenação do réu à entrega imediata das chaves do imóvel de nº 68, situado na Rua Paulo de Souza Ferreira, em conformidade com o acordo celebrado.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, razão pela qual a parte ré interpôs o presente

recurso.

Em que pese os esforços argumentativos por parte do apelante, razão não lhe assiste.

O acordo firmado entre as partes em 01.03.2021 estabeleceu a divisão da posse dos bens imóveis objeto da partilha, conforme depreende-se de fls. 25/30.

Ficou convencionado que à herdeira Késia, ora autora, caberia: a posse do imóvel situado na Rua Paulo de Souza Ferreira, nº 75, Lote “N” (descrito como imóvel 1); e a posse do imóvel situado na Quadra “C”, Lote 24, Rua Paulo de Souza Ferreira, nº 68 (descrito como imóvel 2).

Ao herdeiro Thiago, ora réu, foi atribuída a posse do imóvel situado na Quadra “C”, Lote 0, nº 70 (descrito como imóvel 3), sob o cadastro municipal nº 167.066.0027-9.

O próprio termo de transação registra que os herdeiros já se encontravam na posse dos imóveis 1 e 3, cabendo à herdeira Késia ingressar na posse do imóvel 2 na data da assinatura do acordo, ou seja, desde 01.03.2021:

*“Os herdeiros outorgados e reciprocamente outorgantes já estão cada qual na posse dos imóveis descritos acima como Imóvel 1 e Imóvel 3, sendo que a herdeira Késia entrara na posse imediata do imóvel compromissado e descrito acima como Imóvel 2 nesta data, podendo cada qual dos herdeiros em relação aos respectivos imóveis que lhes tocaram nesta partilha deles usar, gozar, e neles introduzir as benfeitorias e melhoramentos que julgarem necessários.” (fl. 27).*

Ainda, restou pactuado que o imóvel especificado na cláusula 1, de número 70 e 68 seriam entregues em *“seu estado e condições atuais, no máximo em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação deste presente acordo, devendo as chaves serem retiradas no escritório da advogada do herdeiro Thiago”* (cláusula 8 do instrumento contratual, em fl. 29).

Nos termos do artigo 200 do Código de Processo Civil, *“os atos das partes consistentes em declarações unilaterais ou bilaterais de vontade produzem imediatamente a constituição, modificação ou extinção de direitos processuais”*.

Sob essa ótica:

*“Processual. Ação de cobrança de aluguéis e encargos. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade. Pretensão à reforma. Transação homologada pelo juízo. Irrelevância da não representação do executado por advogado. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Aliás, nos termos do caput do artigo 200 do CPC, a transação (manifestação bilateral de vontade) produz imediatamente seus efeitos (inclusive sem homologação pelo juiz). RECURSO NÃO PROVIDO.”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2291878-56.2021.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2022; Data de Registro: 30/04/2022 - grifei).



Logo, a avença firmada entre as partes constitui ato jurídico perfeito e eficaz, produzindo efeitos imediatos, ressaltando que ambas as partes anuíram com os termos do acordo de forma livre e consciente.

Ora, a tentativa do réu de invalidar o ajuste sob inexistência de consenso no momento da formalização não encontra respaldo jurídico, uma vez que o suposto dissenso apenas teria ocorrido meses após a assinatura, fato que, por si só, não compromete a validade do negócio jurídico.

Além disso, nos termos do artigo 849 do Código Civil, *“a transação só se anula por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa”*.

Deveras, *“É impossível o arrependimento e rescisão unilateral da transação, ainda que não homologada de imediato pelo Juízo. Uma vez concluída a transação as suas cláusulas ou condições obrigam definitivamente os contraentes, e sua rescisão só se torna possível “por dolo, coação, ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa” (REsp 825425/MT Ministro Sidnei Beneti Terceira Turma julgado em 18/05/2010).*

Nenhuma dessas hipóteses foi demonstrada nos autos e sequer foi suscitada pelo apelante, destarte, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho ao réu os honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que a parte ré está dispensada do pagamento, por ser beneficiária da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora