



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392530

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029738-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Ubatuba, em que é parte recorrente Idilson Romeu Coruso Paes, é a parte recorrida Monteiro Pena Construtora e Incorporadora Ltda.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23039

Agravo de instrumento nº: 2029738-28.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Ubatuba

Foro de origem: Foro de Ubatuba

Vara de origem: 1ª Vara

Juiz(a) de origem: Fábio Sznifer

Agravante: Idilson Romeu Coruso Paes

Agravado(a): Monteiro Pena Construtora e Incorporadora Ltda

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que rejeitou a impugnação e indeferiu o pedido de gratuidade judiciária. Reforma impertinente. Alegada hipossuficiência não demonstrada. Parte agravante que embora receba 1 salário-mínimo, é proprietário do bem em questão e não o utiliza como residência. Indícios de patrimônio elevado e que não condiz com a concessão da benesse pleiteada. Alegada necessidade de prévia regularização do condomínio e especificação das unidades para posterior outorga da escritura. Impertinência. Agravante que firmou acordo nos autos de conhecimento, assumindo a obrigação de outorga de escritura, sem existência de qualquer condicionante. Pedido juridicamente impossível. Cartório que somente poderá individualizar a unidade após a regularização do terreno. Decisão mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto, contra a decisão nas fls. 138/141 dos autos originários que, em cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação apresentada pelo executado, bem como indeferiu o pedido de justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inconformada, a parte recorrente sustenta, em suma, que a decisão merece reforma, visto que: i) está enfrentando dificuldades financeiras, pois sua única fonte de renda é a aposentadoria, não tendo condições de arcar com as custas processuais sem comprometer o sustento próprio e de sua família; ii) a recusa do agravante em assinar a escritura se deve à falta de apresentação, por parte do agravado, dos documentos que comprovem a legalidade das especificações das unidades a serem construídas no terreno, em especial a Convenção do Condomínio; iii) a documentação que o agravante exige para assinar a escritura é a "Convenção do Condomínio", documento que até o momento não foi elaborado. Esse documento é essencial para a especificação das unidades a serem construídas no terreno.

Pleiteia a reforma da decisão para que seja deferida a gratuidade da justiça, bem como o agravado traga aos autos de origem a documentação pertinente a regularização do Condomínio todas as autorizações dos órgãos públicos e a especificação de suas unidades, momento em que o agravante se prontifica a lavrar a escritura em cartório.

Recurso processado com efeito suspensivo e preparo não recolhido (gratuidade judiciária objeto do recurso).

Contraminuta apresentada às fls. 60/63 na qual a parte agravada aduz, em suma, que: i) o agravante não está considerando a realidade dos fatos, pois ele possui uma fonte de renda proveniente de aluguéis e é proprietário de três unidades no referido condomínio, as quais geram receita para seu sustento; ii) o agravante afirma que, até o momento, não foi apresentada a documentação completa necessária para a regularização do condomínio junto ao cartório de registro de imóveis; iii) a exigência feita pelo

executado não pode ser atendida, pois é impossível destacar as unidades negociadas antes do registro do terreno, Sendo que somente após o registro do terreno é que a escritura poderá ser emitida para cada unidade destinada ao executado.

Não houve oposição do julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O agravo **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. decisão recorrida deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte agravante, a r. decisão demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Ressalta-se o seguinte trecho da r. decisão, em que se demonstra suficientemente motivada:

“Em contrapartida, trata-se o presente cumprimento de sentença de imóvel de expressivo valor econômico, na monta de R\$ 246.568,74 (duzentos e quarenta e seis mil quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos), cuja propriedade pertence ao impugnante e não é usada para fins de moradia, conforme documentação acostada (fls. 62/66). Logo, INDEFIRO a Gratuidade de Justiça requerida pela parte

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

impugnante/ré, uma vez não apresentado nos autos nenhum indício de hipossuficiência econômica capaz de prejudicar seu próprio sustento e o de sua entidade familiar. Assim, deverá suportar o pagamento das custas e despesas processuais regularmente. (...)

Pois bem, conforme acordo firmado e homologado, inclusive com trânsito em julgado, no processo nº 0001614-69.2014.8.26.0642 (fls. 16/18), que tramitou perante essa 1ª Vara Cível, o executado se comprometeu à realização da outorga da escritura definitiva do imóvel de sua propriedade nos seguintes termos: “O réu reconvinte se compromete a promover no prazo de 30 dias contados da homologação judicial deste acordo, todos os atos e diligências necessários que lhe compete, para a outorga da escritura definitiva do imóvel a autora reconvinda ou a quem está indicar, nos termos da cláusula 6ª do instrumento particular de compromisso de compra e venda junto a imobiliária e construtora Jequitibá”.

Nesta toada, resta incontroverso o decurso do prazo estipulado para o cumprimento da obrigação judicialmente homologada em 2015, qual seja, a transferência de titularidade do imóvel objeto da ação para o nome da exequente, de forma que a inadimplência do executado se tornou evidente.

Além disso, mesmo após as tentativas infrutíferas de composição amigável por parte do exequente, ainda assim o executado não cumpriu a sua obrigação, sendo certo que nem mesmo no decorrer do processo realizou medidas efetivas para o adimplemento do pacto.

Cumprе salientar que a própria Associação de Moradores (terceiro interessado) se comprometeu a arcar com as custas da

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

escritura e demais taxas relacionadas, a indicar a boa fé em resolver o litígio. Em que pese a alegação de impossibilidade de cumprimento da determinação judicial pelo executado/impugnante, não há nada no acordo entabulado que sustente a sua tese condicionante, relativa a apresentação de toda a documentação legal como garantia das unidades condominiais dadas como pagamento.

Vale destacar que na exigência formulada pelo executado é impossível destacar as unidades transacionadas, porque primeiro há a necessidade do registro do terreno; para depois outorgar a escritura em prol de cada unidade pertencente ao executado. Desse modo, tal exigência é juridicamente impossível, na medida em que o Cartório de Registro de Imóveis não pode efetivar eventual averbação de obras ou unidades sem que tenha sido feito e registrado a especificação e convenção do condomínio”.

Em complemento, tem-se que os pedidos de justiça gratuita devem ser bem avaliados de acordo com o disposto no art. 98 do CPC. Neste senso:

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com sua letra em mente, tem-se que caracteriza a hipossuficiência econômica (a importar na concessão do benefício pleiteado), o resultado do contraste entre valores a serem recolhidos com a possibilidade da parte em com elas arcar, sem que isso importe em seu prejuízo ou de sua família.

In casu, embora a parte agravante receba 1 salário-mínimo (fls. 51/53), verifica-se que é proprietário do bem em questão, mas reside em outro imóvel, o que denota possibilidade de patrimônio considerável e incompatível com a benesse pleiteada.

Quanto às exigências do agravante para cumprimento do acordo por ele assumido não prospera, pois há necessidade de registro do terreno previamente à regularização das unidades autônomas, sendo que no acordo firmado em juízo não houve a imposição de nenhuma condicionante.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a decisão não merece qualquer reparo.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)