



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399087

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002326-28.2022.8.26.0653, da Comarca de Vargem Grande do Sul, em que é apelante ALEXANDRA LUCIANA DE ANDRADE FARIA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MILTON FERREIRA VILAS BOAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 51727

Apelação Cível nº 1002326-28.2022.8.26.0653

Comarca: 1ª Vara da Comarca de Vargem Grande do Sul

Apelante/Ré: ALEXANDRA LUCIANA DE ANDRADE FARIA

Adv.: João Paulo de Oliveira Nascimento

Apelado/Autor: MILTON FERREIRA VILAS BOAS

Adv.: Letícia da Silva Candido

Juíza: Marina Silos de Araujo

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de adjudicação compulsória proposta pelo apelado por Milton Ferreira Vilas Boas contra Vera Lúcia de Andrade Queiroz e outros, julgada procedente. A ré Alexandra Luciana de Andrade Faria apela, alegando que não houve recusa na outorga de escritura e que a impossibilidade de transferência do imóvel se deve a fato de terceiro, a coproprietária Vera Lúcia, que não realizou o inventário do cônjuge falecido.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a ré Alexandra Luciana de Andrade Faria pode ser eximida da obrigação de outorga de escritura devido à alegada impossibilidade causada por fato de terceiro, e se a multa por descumprimento de obrigação deve ser afastada.

III. Razões de Decidir

3. A obrigação de outorga de escritura definitiva do imóvel é solidária entre os réus, independentemente de oposição à pretensão autoral.

4. A alegação de impossibilidade de cumprimento da obrigação por ausência de inventário já foi afastada pela sentença, e a ré ofereceu resistência ao pedido autoral, não podendo se eximir da responsabilidade.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pela outorga de escritura é solidária entre os coproprietários, não podendo ser afastada por alegação de fato de terceiro. 2. A multa por descumprimento da obrigação de fazer é aplicável a todos os réus.

Cuida-se de ação de adjudicação compulsória
ajuizada por Milton Ferreira Vilas Boas em face de Vera Lúcia de Andrade

Queiroz e outros julgada procedente pela r. sentença de fls. 263/268, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a ré Alexandra Luciana de Andrade Faria a fls. 271/277. Pretende seja julgada improcedente a ação em relação à ré, ao argumento de que não houve recusa na outorga de escritura. Afirma a ré que se colocou à disposição para a assinatura de transferência do imóvel antes do ajuizamento da ação. Reitera que a impossibilidade de transferência do imóvel se deu por fato de terceiro, já que a coproprietária corré Vera Lúcia teria deixado de promover o inventário de seu falecido cônjuge, de modo a impossibilitar a venda de sua parte ideal. Alternativamente, requer seja afastada a multa por descumprimento em relação à ré, na hipótese de impossibilidade de outorga de escritura por responsabilidade exclusiva de terceiro, no caso, a condômina corré Vera Lúcia.

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a parte apelante sob os auspícios da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 281/286.

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

O recurso não está em vias de ser provido.

Respeitada a irresignação da apelante, o reconhecimento da procedência do pedido autoral não importa o afastamento da condenação à obrigação de fazer pretendida na inicial.

Ao contrário, reconhecida a obrigação de outorga de escritura definitiva do imóvel necessária a seu registro, era mesmo de rigor a condenação de todos os réus incluídos no polo passivo da ação, independentemente de oposição ou não à pretensão autoral.

Entendendo a apelante que o cumprimento da obrigação restou obstada por ato imputável a um dos corréus, possível o manejo de ação própria em face deste com vistas a se ver ressarcida por eventual prejuízo material.

Por outro lado, em que pesem as alegações da corré, ora apelante, não se pode olvidar que, nos autos da presente ação, esta teve ciência da pretensão autoral, optando por oferecer resistência ao pedido, inclusive apresentando preliminar de ausência de interesse processual e tese de improcedência em relação ao mérito (fls. 166/176).

Outrossim, cumpre anotar que a tese de impossibilidade de cumprimento da obrigação por ocasião da ausência de inventário do cônjuge da corré Vera Lúcia já restou afastada pela r. sentença.

Verifica-se, pois, que a corré, ora apelante, insiste na reiteração de tese há muito superada, inclusive valendo-se da interposição de recurso contendo repetidas e fastidiosas razões em substituição à razão que não lhe assiste.

A respeito do tema, confira-se entendimento manifestado na r. sentença da lavra da douta juíza Marina Silos de Araujo, cujos fundamentos merecem aqui repetidos:

“Saliento que a

informação trazida pela requerida Alexandra no sentido de que o real motivo de não terem providenciado a escritura está relacionado ao fato de não ter sido feito o inventário do falecido marido da requerida Vera Lúcia, de nenhuma forma os isenta da responsabilidade em outorgar o imóvel cujo preço foi integralmente pago pelo autor.

“Vale dizer, se existe ou não pendência de inventário do Sr. Antônio Queiroz, incumbe aos requeridos providenciar os trâmites necessários para o deslinde da questão patrimonial, não podendo invocar tal escusa como forma de se eximirem da obrigação contratual de proceder à transferência do imóvel ao autor ou mesmo de justificar a inércia dos réus.

“Ademais, a despeito da discussão envolvendo a recusa prévia dos requeridos em proceder com a adjudicação do bem, até o momento, os demandados não cumpriram a obrigação de outorgar-lhe escritura pública de compra e venda para o fim de proceder à regularização do registro de propriedade na matrícula do imóvel” (fl. 267).

Pelos mesmos motivos, descabido o acolhimento do pedido alternativo de afastamento de multa a ser fixada em eventual fase de cumprimento da obrigação de fazer, reiterando-se que se trata de condenação solidária que recai sobre todos os coproprietários do bem imóvel.

Em vista do exposto, majora-se a verba honorária



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 14% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

Ressalva-se, contudo, que a execução dos referidos valores está sujeita ao disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil vigente.

Por fim, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS
Relator