



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415060

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005774-46.2021.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é parte recorrente Katy Marques Roque, é a parte recorrida Jose Dias Moreira da Silva, Maria Cristina Evangelista da Silva.

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, 29 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 24033

Apelação nº: 1005774-46.2021.8.26.0361

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Mogi das Cruzes

Foro de origem: Foro de Mogi das Cruzes

Vara de origem: 3ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Fabricio Henrique Canelas

Recorrente: Katy Marques Roque

Recorrido(a): Jose Dias Moreira da Silva, Maria Cristina Evangelista da Silva

APELAÇÃO. Adjudicação compulsória. Insurgência em face da r. sentença que julgou improcedente o pedido. Reforma impertinente. Compromisso de compra e venda firmado em relação a imóvel sobre o qual pendia irregularidades que impediam seu registro imediato. Cláusula contratual que estabeleceu prazo para seu cumprimento, mas que se apresenta abusiva. Procedimentos que não dependiam da atuação dos réus e por isso não podem se opostos a eles. Promitente compradora que é advogada e tinha conhecimento técnico sobre o trâmite necessário. Ausência de inércia dos réus, afastando a aplicação da multa pretendida. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 316/319, que julgou improcedente o pedido da parte então autora, consistente em síntese na adjudicação compulsória.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

Apelação Cível nº 1005774-46.2021.8.26.0361 - Voto nº: 24033*db

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"Ante o exposto, julgo improcedente o pedido inicial, nos termos do art. 487, inciso I do CPC. Sucumbente, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa (fls. 217). P.I.C."

No presente instante, inconformada, a parte recorrente aduz que: i) o ato de compromisso de compra e venda devidamente assinado e com obrigações estabelecidas entre as partes tem plena validade jurídica, sendo um instrumento idôneo para comprovar a aquisição do imóvel; ii) a obrigação de outorga da escritura definitiva era de previsão do contrato, certo que o valor do compromisso sofreria grande mudança na redução caso esta obrigação não estivesse prevista; iii) é devida a aplicação da penalidade pelo descumprimento da previsão contratual (fls. 322/330).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 331/332).

A parte recorrida apresentou contrarrazões defendendo a manutenção da r. sentença, sob os seguintes fundamentos: i) desde o início do trato com os recorridos, que são pessoas simples e trabalhadores rural, a recorrente, que é advogada, tinha manifesta ciência da impossibilidade do cumprimento da avença; ii) por se tratar de inventário antigo, pelo cartório foi solicitada a retificação da área, procedimento comum nesses casos, o que culminou na necessidade de realização de nova topografia, elaboração de nova planta planialtimétrica, dentre outros serviço essenciais ao cumprimento da exigência, o que contribuiu com o atraso na lavratura da escritura; iii) por ser advogada militante na área de regulamentação de imóveis, após a aquisição da propriedade junto aos recorridos, a recorrente solicitou ao Sr. Wilians, antigo

proprietário, que lhe outorgasse procuração com poderes especiais, para atuar junto aos cartórios de registros de imóveis, a fim de acelerar a regularização dos documentos necessários para a averbação do formal de partilha, desdobro da área e lavratura da escritura; iv) a má fé da recorrente fica clara, pois tinha plena ciência da impossibilidade da entrega da escritura no prazo estipulado, e a lavratura em seu nome dependia dos trâmites e prazos cartorários, dos quais os recorridos sequer tinham legitimidade para atuar (fls. 336/341).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem, em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença 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:

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).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“Trata-se de pedido de condenação dos réus ao pagamento de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

multa contratual prevista para o descumprimento da cláusula 08 do contrato (fls. 13). A pretensão não merece acolhimento. Com efeito, é dos autos que o imóvel compromissado a venda apresentava irregularidades que impediam seu registro imediato, tais como necessidade de desdobro e registro do formal de partilha. Aliás, quanto a estes óbices constou da cláusula 8.2 do contrato a possibilidade ajustes para adjudicação. Assim, indubitável que a autora tinha conhecimento prévio dos entraves burocráticos a serem enfrentados para registro da propriedade. Nesta toada, a imposição de multa aos réus por descumprimento contratual não se coaduna com a quadra fática apresentada, uma vez que o desdobro da área e registro do formal de partilha não podem ser oponíveis aos réus. Assim, salvo se comprovada injustificada inércia em promover os atos que lhes competiam, o que não é o caso dos autos, descabe impor-se a sanção por obrigação, que devido à óbices legais, é impossível de ser cumprida”.

Em complemento, não se pode abstrair que a recorrente é advogada e, portanto, tinha conhecimento técnico sobre os procedimentos necessários para a outorga da escritura a si, diante das regularizações prévias e necessárias para tanto.

Assim, considerando as diversas etapas que eram necessárias, vislumbra-se que o prazo de 90 dias para sua solução é abusivo, já que exíguo, sendo que as providências também não podiam ser realizadas diretamente pelos recorridos, o que impede a oposição a eles do descumprimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na decisão.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

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

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)