



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417566

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000434-64.2021.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante/apelado MILTON ARIMATEIA DE SOUZA, é apelado/apelante EDSON MARQUES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a remessa dos autos para redistribuição. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000434-64.2021.8.26.0477

Apelante/Apelado: Milton Arimateia de Souza

Apelado/Apelante: Edson Marques dos Santos

COMARCA: Praia Grande

JUIZ DE 1º GRAU: Leonardo Grecco

VOTO nº 1.345

COMPETÊNCIA RECURSAL. APELAÇÃO. Compra e venda de bem imóvel. Ação de obrigação de fazer, julgada procedente. Recursos de apelação do réu e adesivo do autor. Pretensão à outorga de escritura definitiva e registro do bem. Inexistência de discussão acerca do compromisso de venda e compra. Competência das Câmaras da Subseção I de Direito Privado (1ª a 10ª Câmaras). Inteligência do disposto no art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013, do OETJSP. **RECURSO NÃO CONHECIDO**, determinada a remessa dos autos.

Vistos.

-

Trata-se de ação de obrigação de fazer, ajuizada por EDSON MARQUES DO SANTOS contra MILTON ARIMATEIA DE SOUZA, julgada procedente pela sentença de págs. 55/61, cujo relatório adota-se, “*para CONDENAR a parte Ré na obrigação de fazer consistente em receber, firmar e levar a registro a escritura de venda e compra do imóvel descrito na petição inicial, sob a matrícula 41.793, do Cartório de Registro de Imóveis Local (fls. 16-17), conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda (fls. 18-19), arcando com todos os custos incidentes para tanto, inclusive, o imposto de transmissão, no prazo de quinze dias, a contar do trânsito em julgado. Em caso de descumprimento injustificado da obrigação imposta, fixo a pena de multa diária de R\$ 500,00 limitado a R\$ 20.000,00, momento em que a obrigação se converterá em perdas e danos em favor da parte Autora, que poderá utilizar do valor para o pagamento das verbas necessárias (imposto e taxa cartorária), com adjudicação compulsória, substituindo-se a vontade dos compradores pela decisão judicial, ficando eventual*

saldo remanescente para si, como ressarcimento pela demora e descumprimento da decisão judicial. Em razão da sucumbência, condeno a parte Ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ao patrono do Autor, fixados em 10% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC”.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação (págs. 79/87), requerendo, preliminarmente, a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça. No mérito, alega a impossibilidade do cumprimento da obrigação, diante do falecimento de uma das coproprietárias, Sra. Alessandra Agnes de Almeida Marques, após a celebração do contrato. Entende que a autorização dos herdeiros implicaria *“uma série de trâmites burocráticos e jurídicos complexos, que poderiam estender indefinidamente o processo, gerando uma demora injustificada na efetivação da obrigação”*. Alternativamente, pugna pela determinação de realização de inventário para que, após processado e julgado, possa cumprir a obrigação que lhe foi imposta.

O autor interpôs recurso adesivo (págs. 91/93), restringindo seu inconformismo quanto à imposição, na sentença, de limitação das astreintes em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), pretendendo a sua fixação no valor do imóvel objeto da lide.

Contrarrazões nas págs. 94/96 e 100/102.

Os recursos foram regularmente processados e não preparados.

Nesta Instância, o réu recolheu o preparo do recurso que interpôs, após o indeferimento do pedido de concessão dos benefícios da gratuidade da justiça (págs. 124/125 e 128/129), certificando a Secretaria Judiciária o decurso do prazo para o autor recolher, em dobro, o preparo do recurso adesivo (pág. 123).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os recursos de apelação e adesivo interpostos pelas partes não podem ser conhecidos por esta Câmara, em razão da matéria.

Segundo consta da petição inicial, as partes celebraram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda em 19/11/2006, do apartamento nº 307, do edifício São Gabriel, situado na Av. Presidente Castelo Branco, Praia Grande/SP, descrito na matrícula de nº 41.793 do CRI daquela cidade.

Consta, ainda, que o preço ajustado (R\$ 33.000,00) foi inteiramente quitado em 19/12/2006, estado o autor na posse do imóvel desde então, porém, o réu deixou de outorgar-lhe a escritura definitiva, mesmo após a notificação levada a efeito, não tendo realizado a escritura pública e o registro no CRI após o óbito de sua cônjuge, Sra. Alessandra Agnes Almeida, ocorrido em 23/02/2012, para a transferência do bem para seu patrimônio pessoal.

Trata-se de ação de obrigação de fazer objetivando a outorga de escritura pública e transferência de titularidade de imóvel.

Com efeito, o pedido inicial define a competência (art. 103 do Regimento Interno).

O art. 5º, item I.25, da Resolução nº 623/2013 atribui às Câmaras que formam a Primeira Subseção de Direito Privado a competência para o julgamento das *“Ações relativas a compra e venda e adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos”*.

In casu, cuida-se de ação de obrigação de fazer fundada em contrato de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, porém a causa

de pedir e o pedido não se relacionam aos seus termos, mas ao direito à adjudicação, matéria que, mesmo após a alteração da Resolução nº 813/2019, permaneceu afeta à competência recursal da Subseção I de Direito Privado.

Nesse sentido, não havendo discussão sobre a) garantia fiduciária; b) não sendo contrato de natureza bancária; e c) não se confundindo a matéria em discussão com as demandas que tratam de promessa de compra e venda de competência comum a todas as Subseções de Direito Privado do Tribunal, a competência recursal para o exame e julgamento deste feito é da Subseção I de Direito Privado (1ª à 10ª Câmaras) deste Eg. Tribunal de Justiça, conforme disposto no art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 (alterada pela Resolução nº 813/2019) do C. Órgão Especial, razão pela qual declina-se da competência.

Em precedentes, ora adotados como razões de decidir, assim se estabeleceu:

“APELAÇÕES - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NEGATIVA À OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA - Ação de obrigação de fazer (cumprimento de obrigação contratual) c.c. reparação de danos - A ação versa sobre o direito do adquirente de obter o registro da propriedade mediante outorga da escritura - Matéria que se insere na competência da Subseção de Direito Privado I (1ª a 10ª Câmaras) - Inteligência do art. 5º, item I.25 e I.33 da Resolução 623/2013 do TJSP - Precedentes. desta E. Corte - Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição à Primeira Subseção de Direito Privado” (Apelação Cível nº 1004901-36.2020.8.26.0020, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ana Luiza Villa Nova, j. 10/03/2025).

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação de obrigação de fazer. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Pedido para transferência de titularidade e outorga de escritura. Matéria afeta a uma das Câmaras da Subseção de Direito Privado I, compreendidas entre a 1ª a 10ª Câmaras deste Egrégio Tribunal de Justiça. Art. 5º, I.25, da Resolução nº 623/2013. Recursos não conhecidos com determinação de redistribuição” (Apelação Cível nº 1016930-66.2020.8.26.0005, 26ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maria de Lourdes Lopez Gil, j. 23/05/2022).

“CONFLITO DE COMPETÊNCIA - Obrigação de fazer -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Outorga de escritura definitiva de venda e compra de imóvel - Competência preferencial da Primeira Subseção de Direito Privado - Art. 5º, I, 'item' I.25 da Resolução 623/2013 - Conflito de competência procedente para fixar a competência da Câmara Suscitada" (Conflito de competência cível nº 0017112-55.2018.8.26.0000, Grupo Especial da Seção do Direito Privado, Rel. Des. J. B. Franco de Godoi, j. 20/06/2018).

Assim, pelo meu voto, NÃO SE CONHECE do recurso, determinada a remessa dos autos para a Subseção I deste Eg. Tribunal de Justiça.

JOÃO CASALI
- Relator -