



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000431812

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021374-60.2023.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante ELOI GUEDES DOS SANTOS, é apelado DANIEL TEIXEIRA JÚNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

J.L. MÔNACO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto : 51134
Apelação : 1021374-60.2023.8.26.0451
Apelante : Elói Guedes dos Santos
Apelado : Daniel Teixeira Júnior
Comarca : Piracicaba
Juiz : Dra. Daniela Mie Murata

OBRIGAÇÃO DE FAZER - Pretensão de transmissão de fração ideal de imóvel, em suprimento à ausência do título translativo adequado para registro do negócio jurídico - Improcedência do pedido - Inconformismo - Acolhimento - Improcedência fundada na existência de coisa julgada material - Inocorrência - Extinção do processo de adjudicação sem resolução do mérito - Incidência do art. 1.013, § 3º, inc. I, do Código de Processo Civil - Negócio envolvendo a cessão de direitos sobre imóvel celebrado sob expressa previsão de consolidação apenas no caso de êxito em demanda autônoma - Êxito obtido pelo cedente - Levantamento da constrição superveniente por sentença transitada em julgado - Cumprimento da obrigação assumida contratualmente entre as partes que se impõe - Sentença reformada para julgar procedente o pedido inicial - Recurso provido.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada por Elói Guedes dos Santos em face de Daniel Teixeira Júnior, tendo a r. sentença de fls. 167/170, de relatório adotado, julgado improcedente o pedido.

Inconformado, apela o autor sustentando, em síntese, que não há falar em coisa julgada material, considerando que a ação de adjudicação compulsória envolvendo as mesmas partes e o mesmo objeto foi julgada extinta, sem resolução do mérito. Tece comentários acerca da natureza declaratória/condenatória

da obrigação de fazer confessada em instrumento público de compra e venda que foi inadimplido pelo recorrido, muito diversa da natureza constitutiva da ação anterior. Destaca que o negócio jurídico celebrado entre as partes não envolve a transmissão do imóvel, mas sim a cessão dos direitos sobre o bem, não havendo falar, pois, em recolhimento do imposto de transmissão. Pede o provimento do recurso para julgar o pedido procedente (v. fls. 209/219).

Recurso respondido (v. fls. 227/229).

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, de fato, não há falar em extinção do processo sem resolução do mérito em razão da existência de coisa julgada material, uma vez que na ação de adjudicação compulsória n. 1003165-43.2023.8.26.0451 mencionada na sentença não houve a apreciação do mérito da causa. Na verdade, houve o indeferimento da petição inicial e extinção do processo sem resolução de mérito (fls. 220/223 dos mencionados autos).

É caso de afastar, assim, a extinção do processo sem resolução de mérito.

Passa-se ao exame da causa, nos termos do art. 1.013, § 3º, inc. I, do Código de Processo Civil.

Com efeito, as partes celebraram contrato de cessão de direitos da fração de 12,5% do imóvel de matrícula n. 46.286 do 2º Cartório de Registro de Imóvel de Piracicaba, com expressa previsão de que a consolidação somente ocorreria se houvesse êxito na ação n. 0003962-60.2009.8.26.0634. Eis o teor da cláusula contratual:

SEGUNDO - QUE, pela presente escritura e nos melhores termos de direito, o cedente [Daniel] cede 12,5% (doze virgula cinco por cento) dos direitos que o mesmo venha possuir, em caso de êxito, naquela ação, ao cessionário [Eloi] pelo preço certo e ajustado de R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais) que o cedente confessa receber nesta data em moeda corrente do país, quantia da qual dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para não mais o repetir.

TERCEIRO – DA SITUAÇÃO PROCESSUAL - QUE, o cessionário declara ter conhecimento da situação processual da Ação referente ao respectivo Processo nº 003962-60-2009.8.25.0634, bem como de que referidos direitos dependem do provimento e êxito da referida ação, nada tendo a reclamar ou reivindicar junto ao cedente em caso de não provimento da mesma, ficando desde já o cessionário sub-rogado em 12,5% (doze virgula cinco por cento) dos eventuais créditos obtidos (fls. 11).

Pois bem. O recorrido obteve êxito na referida ação, motivo pelo qual houve o cancelamento dos registros ns. 7 e 10 da referida matrícula imobiliária, restabelecendo-se a propriedade do imóvel a ele, conforme registro datado de 19/1/2023 (v. fls. 32/49 e 106/110).

Além disso, a penhora *online* determinada nos autos da execução n. 1001022-44.2023.8.26.0625 da Comarca de Taubaté (v. fls. 56) não mais subsiste, considerando a homologação judicial do acordo entabulado entre as partes, com trânsito em julgado em 19/3/2024 (v. fls. 308, 312 e 315 dos referidos autos).

Ou seja, considerando os termos do negócio celebrado entre as partes (v. fls. 10/12) e, não havendo nenhuma constrição recaindo sobre o bem, não se justifica a negativa de transmissão ao recorrente da fração de 12,5% (doze e meio por cento) do imóvel de matrícula n. 46.286, do 2º Oficial de Registro Imobiliário de

Piracicaba/SP, objeto da cessão de direitos celebrada entre as partes.

Em suma, a r. sentença apelada deve ser reformada para condenar o réu a outorgar a escritura definitiva da fração negociada do imóvel em discussão.

Sucumbente, o réu arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor do proveito econômico, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator