



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000435630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000513-91.2024.8.26.0368, da Comarca de Monte Alto, em que é apelante VANDERLUCI CORREA DA SILVA, é apelado FABIANO ALVES FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 0000513-91.2024.8.26.0368

Apelante: Vanderluci Correa da Silva

Apelado: Fabiano Alves Ferreira

Comarca: Monte Alto

Voto nº 25778

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO HOMOLOGADO EM AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. SUPOSTA PROMESSA DE DOAÇÃO DO IMÓVEL AOS FILHOS DO EX-CASAL. ATO PREVISTO COMO CONDIÇÃO PARA REMISSÃO DE PARTE DE DÍVIDA. HIPÓTESE, ADEMAIS, EM QUE PARA A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL PELO EXECUTADO É NECESSÁRIA A AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DA EXEQUENTE, MEDIANTE PAGAMENTO EM PARCELAS QUE AINDA NÃO VENCERAM. INEXEQUIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO.

1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente impugnação ao cumprimento de sentença, declarando a inexecutibilidade do título judicial. 2. A exequente alega que não há cláusula condicional no acordo que impeça a doação do imóvel aos filhos do ex-casal, tal como prevista no ajuste celebrado na ação de extinção de condomínio. 3. A doação do imóvel, com reserva de usufruto vitalício, está prevista como condição para a remissão de parte da dívida. 4. Ademais, a transferência incumbida ao executado poderá ocorrer após a extinção do condomínio, que depende do pagamento em parcelas da cota pertencente à exequente, ainda a vencer. 5. Sendo inexecutível a obrigação, correta a extinção do incidente. 6. Recurso desprovido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 79/82, que acolheu em parte impugnação a cumprimento de sentença, julgando extinto o incidente por “inexecutibilidade do título judicial até a data da quitação integral do valor devido à exequente”.

Apela a exequente argumentando que não há cláusula condicional no acordo, tampouco ônus sobre o bem, que impeça a imediata doação do imóvel aos filhos do ex-casal conforme prevista. Alega que o apelado não apresentou motivo legal para se isentar da obrigação e disse que não fez a transferência somente por falta de recursos financeiros. Ademais, em razão da obrigação de fazer

assumida pelo apelado, a dívida de R\$ 2.000,00 foi perdoada, de maneira que não mais cabe cobrança (fls. 85/88)

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita) e contrarrazoado (fls. 92/96).

É o relatório.

Não prospera o reclamo recursal.

A apelante promoveu cumprimento de sentença com fundamento em acordo homologado em ação de extinção de condomínio (Processo nº 1001862-25.2018.8.26.0368), pelo qual o apelado teria se comprometido a doar o imóvel matriculado sob nº 15.203 do CRI de Monte Alto-SP aos filhos comuns.

Ao que se percebe, o imóvel está em nome do apelado, mas parte desse patrimônio foi adquirido durante o casamento entre as partes, daí haver sido reconhecido, na partilha estabelecida no divórcio (Processo nº 0004681-88.2014.8.26.0368), que a apelante faz jus a seus 26%.

Segundo a leitura dos termos do acordo homologado na ação de extinção de condomínio (fls. 37/39), o apelado se obrigou essencialmente a pagar importância correspondente à fração que a apelante detinha sobre o bem. Parte dessa importância foi parcelada e parte denominada “valor remanescente” (R\$ 2.000,00) seria objeto de remissão, “em contrapartida” à doação do imóvel aos filhos do ex-casal.

Constou do acordo: “O valor remanescente, ou seja, R\$ 2.000,00 (dois mil reais), será objeto de remissão por parte da autora, sendo que, em contrapartida, realizará o requerido a doação, com reserva de usufruto vitalício para si” (fls. 38 – g. n.).

Note-se que tanto a remissão como a doação foram tratados como eventos futuros sem prazo definido para que ocorressem. Dessa forma, o perdão da dívida não foi imediato e incondicionado, no sentido de implicar quitação plena e irrevogável do saldo remanescente. Aliás, isso foi ressalvado ao final do instrumento (fls. 39).

Nesse quadro, a doação representa verdadeira condição para que se considere remida a dívida. Tanto que, ainda consoante o ajuste, em caso de inadimplemento quanto à regularização da doação, “será devida multa que aqui se convencionou em 10% do valor do débito ora confessado, sem prejuízo da promoção de sua execução forçada”.

A cláusula invocada deve ser interpretada em harmonia com o restante do instrumento, tendo em vista o objetivo e as circunstâncias do ajuste de vontades. O negócio foi celebrado entre as partes para dar fim ao litígio na extinção de condomínio, sendo a doação do imóvel a terceiros elemento accidental no contexto dos autos.

Dessa forma, o apelado poderá transferir o imóvel quando extinto o condomínio, o que ocorrerá após a aquisição da fração pertencente à apelante, através do pagamento previsto em parcelas, sendo a última com vencimento em 2027.

Como asseverou o juízo, “apenas após a quitação integral das parcelas para a aquisição do imóvel pelo executado é que ele ficará obrigado a efetuar a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, vez que não pertencerá mais à exequente”.

Sendo inexecutável a obrigação de fazer, correta a extinção do cumprimento de sentença.

Não encontro, em suma, qualquer razão para reformar a sentença, cujos fundamentos são ratificados (art. 252 do Regimento Interno), com os acréscimos supra.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.

Augusto Rezende
Relator