



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442516

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011927-82.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante PAULO ROBERTO FINOCCHIARO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEQUITIBÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº: 1011927-82.2024.8.26.0590

COMARCA: SÃO VICENTE – 3ª VARA CÍVEL

APELANTE: PAULO ROBERTO FINOCCHIARO

APELADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEQUITIBÁ

JUIZ(A) SENTENCIANTE: DR(A). THIAGO GONÇALVES ALVAREZ

VOTO Nº: 7564

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em Exame: Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais. Os autores adquiriram direitos adjudicatórios sobre imóvel e alegam que o réu deixou de promover o registro da carta de adjudicação, impossibilitando a transferência da titularidade. Requerem a retomada do processo executivo extinto e indenização por danos materiais e morais. A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais. Recorre a parte autora (Paulo Roberto), alegando nulidade da sentença por omissão na análise de confissão do réu quanto à ausência de registro da carta de adjudicação, o que violaria a boa-fé contratual e a exigência legal de registro para a transferência da propriedade. Alega ausência de ciência inequívoca quanto aos entraves registrários. Sustenta que o impedimento à formalização do registro atinge igualmente os cessionários e pleiteia a reforma parcial da sentença, com o reconhecimento do dever do recorrido de promover o registro da carta de adjudicação, além do acolhimento dos demais pedidos formulados na inicial. II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em se aferir se houve omissão na sentença quanto à análise de pontos essenciais, como a confissão do réu sobre a ausência de registro da carta de adjudicação, e se o réu descumpriu o dever de boa-fé contratual ao não registrar a referida carta. III. Razões de Decidir: A sentença recorrida apresenta fundamentação adequada, não havendo omissão quanto à análise da confissão do réu ou violação ao princípio da boa-fé objetiva. A responsabilidade pelo registro da carta de adjudicação foi atribuída aos cessionários, conforme estipulado em cláusula do contrato, inexistindo, portanto, descumprimento por parte do réu. Aplica-se, no caso, o princípio da continuidade registral, que obsta o ingresso do título quando não há cadeia dominial ininterrupta (artigo 195 da Lei nº 6.015/1973). Quanto aos pedidos indenizatórios, não se verifica conduta ilícita ou omissão do recorrido que configure responsabilidade civil, sendo a

frustração de expectativas insuficiente para caracterizar violação a direitos da personalidade, nos termos do artigo 186 do Código Civil. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A sentença não apresenta omissão quanto à análise dos pontos essenciais. 2. A responsabilidade pelo registro da carta de adjudicação é dos cessionários, conforme contrato. Diante do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo autor para 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do art. 85 do CPC.". (v. 7564)

Trata-se de **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** ajuizada por **PAULO ROBERTO FINOCCHIARO E OUTRO** em face de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEQUITIBÁ**. A r. sentença de fls. 195/199, segue transcrita, em parte:

“Vistos.

Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais

Os autores alegam que por meio de contrato particular de cessão de direitos adjudicatórios, firmado no dia 27 de outubro de 2022, adquiriram do condomínio-réu, na qualidade de cessionários, o apartamento nº 1208 e a vaga de garagem nº 10, situados na Rua Princesa Isabel, nº 26, bairro Itararé, nesta Comarca de São Vicente, sendo que no momento da lavratura desse contrato foi apresentado um auto de adjudicação, emitido nos autos do processo nº 0004768-04.2007.8.26.0590, desta 3ª Vara Cível.

Sustentam que "da forma em que foi escrito os termos do contrato de Cessão dos Direitos Adjudicatórios", acreditavam "que o processo já estava encerrando" e que a transferência de titularidade dos imóveis dependia apenas da quitação dos débitos tributários, a cargo dos demandantes.

Afirmam, ainda, que somente após o adimplemento das prestações avençadas, foi apurado que a referida ação em

curso nesta 3ª Vara Cível havia sido extinta sem resolução do mérito, sendo, por isso, inviável a expedição da carta de adjudicação para apresentação no Cartório de Registro de Imóveis, para fins de transferência de titularidade na matrícula dos bens. Pretendem, por isso, que o réu seja compelido a retomar a iniciativa do processo anormalmente extinto, concluindo a execução ajuizada, sob pena de multa, bem como que ele providencie e apresente a carta de adjudicação hábil a permitir a transferência da titularidade dos bens, condenando-o, ainda, ao pagamento de indenização pelos danos materiais sofridos, calculados em R\$ 27.000,00, além da multa prevista na cláusula 14ª do contrato, no valor de R\$ 13.000,00.

Em cumprimento às determinações de fls. 89/90 e 105, os autores apresentaram a emenda da petição inicial de fls. 93/100 e de fls. 108/109, insistindo no prosseguimento da demanda.

Citado, o réu apresentou a resposta de fls. 117/126, esclarecendo que a carta de adjudicação foi expedida e que cabia aos cessionários demandantes a regularização necessária para a transferência da titularidade do imóvel. Menciona, em seguida, que os autores tinham ciência da situação do imóvel na data da celebração do contrato e da impossibilidade de imediato registro do título, impugnando, por fim, as verbas indenizatórias pleiteadas, requerendo, ainda, a aplicação das sanções por litigância de má-fé.

Os requerentes manifestaram-se em réplica.

É o relatório.

DECIDO. (...)

(...) Diante do exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, julgo IMPROCEDENTE o pedido inicial.

Sucumbentes, os autores arcarão com o pagamento das custas e das despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em favor do patrono do réu, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa, considerando o trabalho desempenhado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não havendo dolo processual, mas simples tentativa de fazer prevalecer tese jurídica, nos limites da dialética processual, não é caso de aplicação das sanções por litigância de má-fé.

Publique-se e Intimem-se.” (grifo nosso)

Embargos de declaração opostos pela parte requerente às fls. 202/209, rejeitados às fls. 210/211.

Recurso de apelação interposto pelo autor Paulo Roberto às fls. 214/227, contrarrazões às fls. 234/243.

Nas razões recursais de fls. 214/227, a parte autora (Paulo Roberto), ora apelante, sustenta que a sentença proferida pelo D. Juízo *a quo* padece de omissão quanto à análise de argumentos essenciais à solução da controvérsia, em violação ao artigo 489, §1º, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil. Alega que o *decisum* deixou de enfrentar, de forma fundamentada, elementos relevantes trazidos na inicial, especialmente a confissão do réu, constante da contestação (fl. 123), ao reconhecer a ausência de registro da carta de adjudicação com o intuito de futura regularização pelos próprios condôminos. Tal circunstância, segundo sustenta, evidencia desídia deliberada do apelado em promover o registro do título judicial, essencial à transferência da propriedade dos imóveis adjudicados. Aduz, ainda, a violação ao disposto no artigo 422 do Código Civil, ao argumento de que o contrato de cessão de direitos adjudicatórios impõe às partes o dever de agir conforme os princípios da probidade e da boa-fé, sendo dever do cedente viabilizar os meios legais para a efetivação da transmissão da titularidade dos imóveis. Defende que, à luz do artigo 1.245, caput e §1º, do Código Civil, e dos artigos 1.227 e 195 da Lei nº 6.015/1973, o registro da carta de adjudicação é condição *sine qua non* para a aquisição da propriedade, não sendo possível transferir domínio sobre imóveis sem o respectivo ingresso do título no fôlio real. Sustenta que a omissão do apelado em cumprir as determinações judiciais expressamente constantes da carta de adjudicação e reiteradas por ato ordinatório nos autos da execução ensejou a extinção anômala da demanda executiva sem resolução do mérito, o que afasta a eficácia da adjudicação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

enquanto não registrada. Argumenta que não há como se imputar aos autores a responsabilidade pela regularização registral, quando a carta de adjudicação sequer ingressou no cartório por ausência de iniciativa do condomínio, ora apelado. Contesta o fundamento da sentença segundo o qual o óbice decorrente do princípio da continuidade registral inviabilizaria o registro, pois, segundo sustenta, eventual obstáculo deve ser judicialmente enfrentado, inclusive com determinação judicial expressa de registro originário. Rechaça, ainda, a conclusão de que os autores teriam ciência dos entraves à transmissão, reiterando que as mensagens apresentadas nos autos configuram confissão do réu quanto à omissão dolosa no cumprimento de seu dever legal. **Por fim, requer a reforma da sentença para julgar totalmente procedente o pedido, a fim de que seja determinada a obrigação do apelado de promover o registro da carta de adjudicação em cartório, viabilizando a regularização da propriedade dos imóveis objeto da cessão de direitos. Requer, ainda, a inversão do ônus sucumbencial, com a condenação do apelado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, e o acolhimento dos demais pedidos formulados na exordial.**

Recurso tempestivo e preparado.

Apelação distribuída inicialmente para o Desembargador João Pazine Neto em 06/03/2025, transferida para este Relator em 17/03/2025.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Trata-se de “ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais” ajuizada por PAULO ROBERTO FINOCCHIARO E OUTRO em face de CONDOMINIO EDIFÍCIO JEQUITIBÁ.

A parte recorrente alega nulidade da sentença por

omissão na análise de pontos essenciais, como a confissão do réu quanto à ausência de registro da carta de adjudicação e sua intenção de regularizar posteriormente os imóveis. Sustenta violação ao dever de boa-fé contratual (art. 422 do CC) e à necessidade de registro do título para a transferência da propriedade (artigos 1.227 e 1.245 do CC e art. 195 da Lei nº 6.015/73).

Rejeitam-se as preliminares suscitadas, porquanto a sentença recorrida apresenta fundamentação adequada e suficiente, em conformidade com o disposto no artigo 489, § 1º, incisos IV e VI, do Código de Processo Civil. A alegação de omissão quanto à análise da suposta confissão do réu (fl. 123) e da violação ao princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) não procede, pois o julgador não está obrigado a rebater exaustivamente cada argumento das partes, bastando que enfrente os pontos relevantes à solução da controvérsia com clareza e coerência. No caso, a confissão apontada pelo apelante revela-se genérica e destituída de valor jurídico autônomo. Ademais, a invocação isolada da boa-fé objetiva não autoriza a imposição de obrigações que não encontram respaldo no título executivo ou nas cláusulas contratuais firmadas. Conforme se depreende dos autos, a sentença enfrentou adequadamente a controvérsia relativa à responsabilidade pelo registro da carta de adjudicação, afastando qualquer vício de omissão ou nulidade.

Mérito.

A parte apelante alega que não teria havido ciência inequívoca dos entraves à regularização registral, como indicado na sentença, sustentando que as mensagens apresentadas pelo recorrido não comprovam anuência, mas indicariam omissão quanto ao registro da carta de adjudicação. Argumenta que tais mensagens foram impugnadas na réplica (fl. 192) e que eventual responsabilidade pela regularização não poderia ser exclusivamente atribuída aos autores, já que o impedimento decorrente da continuidade registral também os alcançaria. Requer, assim, a reforma da sentença para reconhecer o dever do recorrido de adotar as providências necessárias ao registro e atender aos demais pedidos formulados.

Rejeita-se a alegação recursal de que o contrato não teria sido celebrado caso o apelante soubesse da ausência de registro da carta de adjudicação. O instrumento firmado foi claro ao estipular tratar-se de cessão de direitos adjudicatórios, e não de propriedade, com ciência expressa das partes quanto à inexistência de registro em nome do cedente e à impossibilidade de outorga de escritura, vide Cláusula 7ª (fl. 35): *“Cláusula 07ª. Os CESSIONÁRIOS possuem total ciência de que a titularidade dos imóveis objetos deste contrato não está registrada em nome do CEDENTE, haja vista que o mesmo é detentor dos direitos adjudicatórios dos imóveis nos termos descritos na cláusula 1ª, razão pela qual não será outorgada escritura.”*.

Destarte, a extinção dos autos de execução (0004768-04.2007.8.26.0590) sem julgamento de mérito não afeta a validade dos atos expropriatórios regularmente praticados, razão pela qual não se verifica inadimplemento contratual ou fundamento para a procedência do recurso.

A tese recursal de que o recorrido teria confessado a intenção de não registrar a carta de adjudicação com o propósito de futura regularização, visando auferir proveito econômico, não tem o condão de demonstrar descumprimento contratual. Conforme destacado na sentença, a adjudicação judicial foi regularmente efetivada nos autos da execução, com a lavratura do auto e a expedição da respectiva carta em favor do condomínio. A posterior extinção do feito executivo, por ausência de prosseguimento quanto ao saldo remanescente, não invalida os atos expropriatórios anteriormente praticados, tampouco a validade do título judicial emitido.

Não se acolhe a alegação de que a denominada "sentença anômala", proferida no processo executivo, teria implicado encerramento irregular da demanda, a ponto de esvaziar os efeitos da adjudicação. A extinção da execução, ainda que sem julgamento de mérito, conforme o artigo 925 do Código de Processo Civil, não tem o condão de invalidar os atos expropriatórios regularmente praticados e não anulados, como o auto e a carta

de adjudicação expedidos nos autos da execução. Tais atos são eficazes e aptos a conferir ao exequente, ora apelado, os direitos adjudicatórios sobre os bens. A extinção posterior da execução, por ausência de prosseguimento quanto ao saldo remanescente do débito, não compromete a validade da adjudicação nem elide os efeitos jurídicos dela decorrentes. Inexiste, portanto, fundamento para acolhimento da tese recursal.

Acertada, pois, a r. sentença em sua fundamentação (fls. 196/197): “... *A extinção anômala da ação de execução que tramitou nesta 3ª Vara Cível, ajuizada pelo Condomínio Edifício Jequitibá, ora requerido, em face de integrantes da família Gerloff (autos n. 0004768-04.2007.8.26.0590) não invalidou nem tornou ineficazes os atos de expropriação judicial de bens dos então devedores e que foram preteritamente praticados ao longo daquela demanda satisfativa, dentre os quais, em especial, a adjudicação dos direitos sobre a unidade condominial devedora e sobre a garagem individualizadas na petição inicial. Houve, naquele feito, lavratura do auto de adjudicação e, em seguida, no dia 22 de agosto de 2022, expedição da carta de adjudicação respectiva, conforme mencionado na decisão de fls. 89/99. Além disso, conforme outro destaque lançado na determinação de fls. 105, foi constatado junto aos autos n. 0004768-04.2007.8.26.0590 que “foram penhorados e adjudicados somente os direitos aquisitivos que o executado possuía sobre o bem”*. (grifo nosso)

No que tange à alegação de que o apelado descumpriu ordem judicial ao não promover o registro da carta de adjudicação, não há elementos suficientes para acolhimento do recurso nesse ponto. Ainda que conste nos autos da execução a expedição de carta de adjudicação e ato ordinatório reiterando a necessidade de seu encaminhamento ao registro imobiliário, não se pode ignorar a incidência do princípio da continuidade registral, que impede o ingresso do título quando ausente a cadeia dominial ininterrupta.

Como pontuado na r. sentença, os executados na ação de origem não figuravam como proprietários registrados dos imóveis, o que inviabiliza

o registro da adjudicação sem prévia regularização da matrícula. A determinação processual de encaminhamento da carta não supre tal óbice de ordem registrária. Eventual superação da exigência dependia de manifestação judicial específica, a ser provocada pelas partes interessadas, o que não se vislumbra que tenha ocorrido.

Outrossim, não se pode imputar ao recorrido a responsabilidade pelo registro da carta de adjudicação. A cláusula contratual expressamente transfere aos cessionários — ora apelantes — o ônus da regularização registral dos imóveis, inclusive a adoção das medidas necessárias à superação de eventuais óbices perante o Registro de Imóveis, vide Cláusula 08ª (fl. 35): ***“Cláusula 08ª. Será unicamente de responsabilidade dos CESSIONÁRIOS a regularização da titularidade dos imóveis em seus nomes mediante o meio cabível bem como do respectivo registro junto ao CRI competente, ficando o CEDENTE completamente livre deste ônus, inclusive de eventuais despesas para tanto.”***

A propósito, o princípio da continuidade registral (artigo 195 da Lei nº 6.015/1973) impede o registro da carta quando o executado não figura como titular na matrícula: ***“Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”***, o que, como bem pontuado na origem, impõe ao adquirente dos direitos adjudicados a adoção de providências judiciais próprias para sua regularização, vide fundamentação da r. sentença (fl. 198): ***“... Dessa forma, inexistente qualquer outra medida ou providência complementar a ser imposta ao réu, pois, conforme o disposto na cláusula 8ª do negócio jurídico, igualmente aludida na mencionada decisão de fls. 89/90, “será unicamente de responsabilidade dos CESSIONÁRIOS a regularização da titularidade dos imóveis em seus nomes mediante o meio cabível, bem como do respectivo registro junto ao CRI competente, ficando o CEDENTE completamente livre deste ônus, inclusive de eventuais despesas para tanto”. Ou dito de outra forma, incumbe aos autores, agora, a adoção das providências para a regularização da propriedade imobiliária e para o completo atendimento das exigências previstas no art. 195, da Lei***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6.015/1973.”.

No que se refere à alegada ausência de ciência dos apelantes quanto aos entraves à regularização registral, embora tenham impugnado as mensagens apresentadas na contestação (fl. 123), verifica-se que o conteúdo dessas conversas, aliado aos demais elementos constantes dos autos, sugere que os cessionários já tinham conhecimento prévio sobre as limitações à titularidade do imóvel. Essa conclusão também decorre da cláusula 7ª do contrato de cessão de direitos, na qual os apelantes reconhecem expressamente que os bens não estavam registrados em nome do cedente e que, por essa razão, não haveria outorga de escritura. Ademais, o contrato firmado entre as partes atribuiu aos cessionários a responsabilidade pela regularização dominial, afastando a tese de que eventual óbice registral devesse ser superado exclusivamente pelo apelado.

A ausência de registro da carta de adjudicação não configura inadimplemento por parte do recorrido, mas decorre da própria natureza do direito cedido, correspondente à posição de adjudicatário. Compete, portanto, exclusivamente aos cessionários promover os atos necessários ao registro da titularidade em nome próprio. Assim, não se verifica ofensa ao artigo 422 do Código Civil, uma vez que não há nos autos qualquer indício de violação aos deveres de lealdade e probidade contratual atribuíveis ao recorrido.

Por fim, quanto aos pedidos de indenização por danos morais e materiais, não se verifica conduta ilícita ou omissão por parte do recorrido que caracterize responsabilidade civil, sendo a mera frustração de expectativas da parte apelante insuficiente para configurar violação a direitos da personalidade ou justificar reparação moral, nos termos do artigo 186 do Código Civil.

Por tais motivos, a r. sentença merece confirmação por seus próprios e jurídicos fundamentos, consoante dispõe o artigo 252, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Com o intuito de

evitar inútil repetição da matéria, e, em observância ao princípio constitucional da razoável duração dos processos, verifica-se que tal dispositivo regimental vem sendo largamente utilizado pelas Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça (AP 1020987-36.2020.8.26.0003; rel. Des. Fábio Quadros; j. 17/01/2022; AP 1008683-13.2017.8.26.0196, rel. Des. Álvaro Torres Júnior, j. 22/10/2018), assim como pelo STJ, quando reconhece “a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum” (RESP nº 662.272-RS, 2ª Turma, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 04/09/2007; RESP 265.534- DF, 4ª Turma, rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 01/12.2003).

Conclusão.

De rigor, assim, a manutenção da r. sentença.

Diante do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pelo apelante para 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos dos §§ 2º e 11 do art. 85 do CPC.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento: Não há afronta ao art. 93, IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando a evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do Superior Tribunal de Justiça segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamentam: Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006). Para fins de prequestionamento, anota-se estar o julgado em conformidade com a legislação constitucional e infraconstitucional mencionada pelas partes.

Daí por que, ante todo o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUHITE JUNIOR
Relator