



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0011078-88.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Rogério Gonçalves Salvador Caram e outro**
 Requerido: **Espólio de Rodolfo Valentino Palermo e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Rogério Gonçalves Salvador Caram ajuizou ação de obrigação de fazer contra **Rodolfo Valentino Palermo, Carmelita Copete Palermo, Marcos Antônio Palermo, Flávio César Godinho, Dorival Fernando Palermo, Sirleu Fernando Palermo, Nerci Fernando Palermo, Maria Estela Beltrami Palermo, André Fernando de Lima e Luciene Maria de Lima Palerma, Alziro Fernando Palermo, Juliana Elizabeth Bertoncello Palermo, Áurea Palermo, Jorge Antônio da Silva, Ana Sgobbi Palermo, Thomas Manoel Palermo e Dalva Soeli Pera Palermo**. Alega, em síntese, que em outubro de 2004 celebrou instrumento particular de cessão de direitos hereditários com os requeridos, tendo por objeto um terreno. O preço avençado foi de R\$ 40.000,00, devido a cada herdeiro, respeitado o quinhão hereditário. No ato da assinatura, houve pagamento a Marcos Antônio Palermo, de R\$ 23.332,00, bem como a Áurea Palermo e Jorge Antônio da Silva, de R\$ 3.332,00. Informa que está na posse pacífica do imóvel desde então. A diferença devida, de R\$ 13.336,00, seria paga com a outorga da escritura definitiva, tão logo expedido o formal de partilha nos autos do inventário que tramitava na 5ª Vara Cível de São Carlos. Ocorre que embora expedido o formal, em 2012, ele não foi levado a registro em Cartório. Expõe que foram muitas as tentativas de solução, sem êxito. Pede a imposição de obrigação de fazer aos requeridos, consistente na outorga da escritura definitiva, sob pena de multa diária e, caso não o façam, que seja emitido provimento jurisdicional equivalente. Requer também autorização para depósito de R\$ 13.336,00, correspondentes a 33,34% do preço do imóvel comprado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Na primeira audiência designada, os requeridos formularam proposta de acordo. O autor estava ausente, porque não fora intimado e a conciliação restou prejudicada.

Os requeridos contestaram o pedido. Em suma, arguíram ilegitimidade ativa, porque a mulher do autor não compôs o polo ativo. Argumentaram que não houve mora dos requeridos quanto ao trâmite do inventário, tendo havido substituição do inventariante. Dizem que, à luz da boa-fé contratual, deveria haver correção do valor do imóvel, que está defasado. Defendem que o negócio é ineficaz, conforme dispõe o Código Civil. Sustentam que não foi respeitado o direito de preferência dos herdeiros. Informam que o valor atual de mercado do imóvel é R\$ 130.000,00. Argumentam também que foram prejudicados com a negociação, daí a necessidade de revisão do contrato. Pedem ao final, se não extinta a ação, que seja julgada improcedente.

O autor apresentou réplica. O processo foi suspenso em razão do falecimento de **Rodolfo Valentino Palermo**. Os herdeiros **Ronaldo Palermo**, **Fábio Palermo** e **Carmelita Copete Palerme** foram habilitados e citados. Nova audiência designada, sem acordo entre as partes, mesmo com a suspensão do processo. Constatou-se que todos os requeridos foram citados, à exceção de **Marcos Antônio Palermo**. Determinou-se também a emenda da petição inicial, para inclusão da esposa do autor, **Ana Luiza Guarnieri Caram**, o que foi providenciado. O requerido acima indicado foi citado e deixou de apresentar resposta no prazo legal.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, incisos I e II, do Código de Processo Civil, em face da revelia de um dos requeridos e, principalmente, quantos demais, porque não há necessidade de outras provas para o regular desate do litígio.

No que tange à arguição de ilegitimidade ativa, cabe observar que o autor era sim parte legítima para figurar no polo ativo e, no curso da ação, determinou-se a inclusão de sua esposa, pois ela também figurava como compradora. Isto foi regularizado, aditando-se a petição inicial, de maneira que não há razão alguma para extinção do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

processo.

No mérito, o pedido é procedente, em parte.

Cumpre observar que os requeridos não negam a celebração de contrato particular de cessão de direitos hereditários. Ocorre que, a rigor, as partes contratantes deveriam ter formalizado a transmissão mediante escritura pública, como exige o artigo 1.793, *caput*, do Código Civil: *O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública.*

No entanto, a falta de escritura pública não implica nulidade do negócio jurídico, sem prévia autorização judicial, mas simples ineficácia. É o que estabelece o artigo 1.793, § 3º, do Código Civil: *Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.*

Mas como sublinha o magistrado e doutrinador **Mauro Antonini**, a alienação então se tornará eficaz caso sobrevenha autorização judicial posterior, convalidando-a ou, se consumada a partilha, o bem alienado vier a compor o quinhão da parte alienante (cf. Código Civil comentado. 9. Ed. Barueri: Manole, 2015, p. 2.056, coordenador **Cezar Peluso**).

No caso em apreço não houve decisão judicial autorizando a cessão dos direitos hereditários. Mas, no curso do inventário que tramitou na 5ª Vara Cível local, consumou-se a partilha, expedindo-se o competente formal. Apesar disso, os herdeiros não levaram o título a registro do Oficial de Registro de Imóveis, e o impasse contratual se prolonga.

Assim, há que se impor aos requeridos a obrigação de outorga da escritura. Com efeito, eles assinaram o instrumento particular de cessão dos direitos sobre o terreno e receberam parte do valor contratado. Não podem agora, em simples contestação, argumentar que o preço do imóvel está desatualizado e, com isso, pretender a anulação do negócio.

Aliás, quanto ao preço, assiste parcial razão ao autor. Com efeito, as partes ajustaram o pagamento de R\$ 40.000,00 pelo terreno, em outubro de 2004. Não houve, entretanto, pagamento do quinhão hereditário de cada herdeiro, de forma separada. No ato


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da assinatura, houve pagamento a Marcos Antônio Palermo, de R\$ 23.332,00, bem como a Áurea Palermo e Jorge Antônio da Silva, de R\$ 3.332,00. Com isso, os compradores passaram a usufruir de posse pacífica do imóvel desde então.

Mas a diferença devida, de R\$ 13.336,00, não foi paga, e o seria, segundo os autores, com a outorga da escritura definitiva, tão logo expedido o formal de partilha nos autos do inventário que tramitava na 5ª Vara Cível de São Carlos. Mas não há previsão contratual alguma nesse sentido.

De fato, segundo a avença, cabia aos compradores o pagamento aos herdeiros de seus quinhões hereditários, quando então receberiam quitação e, com a expedição do formal de partilha, seria outorgada a escritura. Mas cabe destacar que não está convencionado que o pagamento da diferença apenas se daria com a escritura.

Nesses termos, a rigor, cabia aos compradores efetuar o pagamento integral do preço contratado desde a contratação. Assim, para que seja imposta aos requeridos a obrigação de fazer, consistente em outorgar a escritura, os autores deverão fazer o depósito da diferença, com atualização monetária, desde a data da celebração do contrato.

Não se está a alterar o valor do preço contratado, mas simplesmente a atualizá-lo monetariamente, sob pena de enriquecimento sem causa dos compradores, que pagariam preço ínfimo e defasado, e sob pena também de implicar prejuízo inequívoco aos vendedores, que receberiam menos do que lhes é devido, principalmente porque não se acolheu a tese de anulação do negócio, uma vez sinalizada valorização do terreno em questão.

Por isso, na fase de cumprimento de sentença, com o depósito, pelos autores, do valor de R\$ 13.336,00, atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a última data de celebração do contrato (20 de outubro de 2004), os requeridos serão intimados, pela imprensa, para que, no prazo de sessenta dias, promovam a outorga da escritura definitiva em Tabelião de Notas de sua preferência. Decorrido o prazo de sessenta dias, contados da intimação pela imprensa, e se não houver cumprimento da obrigação de fazer, correrá multa diária, de R\$ 200,00, limitada a 30 dias (total de R\$ 6.000,00). Se mesmo assim os requeridos não cumprirem a obrigação, emitir-se-á provimento jurisdicional específico para a satisfação da pretensão, viabilizando-se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

transmissão da propriedade do bem no Oficial de Registro de Imóveis.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para que os requeridos, no prazo de sessenta dias, contados da intimação, pela imprensa, do depósito a ser realizado pelos autores no valor de R\$ 13.336,00 (treze mil e trezentos e trinta e seis reais), atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da celebração do contrato (20 de outubro de 2004), promovam a outorga da escritura definitiva; decorrido o prazo de sessenta dias, se não houver cumprimento espontâneo da obrigação de fazer, correrá multa diária de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitada a 30 (trinta) dias; por fim, se mesmo assim os requeridos não cumprirem a obrigação, emitir-se-á provimento jurisdicional específico para a satisfação da pretensão. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Com o trânsito em julgado, expeça-se carta de sentença para o registro.**

Diante do decaimento mínimo do pedido, condeno os requeridos ao pagamento integral das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atribuído à causa, de acordo com o artigo 85, § 2º, e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de junho de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**