



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002457

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003202-96.2024.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são apelantes ANDRE ALVES BEZERRA e ELENICE APARECIDA DO AMARAL, é apelado RAIMUNDO NONATO VIEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 ALCIDES LEOPOLDO (Presidente sem voto), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1003202-96.2024.8.26.0625
Apelantes: Andre Alves Bezerra e Elenice Aparecida do Amaral
Apelado: Raimundo Nonato Vieira
Comarca: Taubaté
Juiz prolator: Rodrigo Valério Sbruzzi
Natureza da Ação: Compra e Venda
Voto nº: 6458

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. DESPROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que rejeitou os pedidos e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários. Autores buscam reforma da sentença, pleiteando gratuidade da justiça e indenização por danos morais além de multa contratual.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) possibilidade de cobrança de multa moratória contratual; (ii) indenização por danos morais.

III. Razões de Decidir

3. Concedida gratuidade da justiça aos autores, com efeito ex nunc.

4. Recurso desprovido quanto ao mérito. Perda superveniente do pedido de regularização do imóvel, já cumprido. Inexistência de dano moral indenizável. Multa contratual não aplicável, pois contrato permanece válido e eficaz.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. Ausência de prazo contratual impede indenização por danos morais. 2. Multa moratória contratual não aplicável em contrato válido e eficaz.

Legislação Citada:

CPC, art. 85, § 11.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida às págs. 306/312, cujo relatório adoto como parte integrante. A decisão rejeitou os pedidos formulados pelos autores e os condenou ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Os apelantes buscam a reforma da sentença, requerendo,

preliminarmente, a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mérito, alegam que o réu apenas procedeu à regularização do imóvel após o ajuizamento da ação, razão pela qual pleiteiam a condenação deste ao pagamento de indenização por danos morais e de multa contratual por mora (págs. 323/333).

O apelado apresentou contrarrazões (págs. 339/355).

Verificada a tempestividade do recurso e preenchidos os demais requisitos de admissibilidade, recebo o apelo nos efeitos regulares.

É o relatório.

À vista dos documentos acostados aos autos, concedo aos autores, ora apelantes, os benefícios da gratuidade da justiça, com efeitos *ex nunc*, não os eximindo de custas e despesas processuais anteriores.

No mérito, o recurso não merece provimento.

De início, constata-se a perda superveniente do objeto quanto ao pedido relativo à obrigação de fazer, consistente na regularização do imóvel perante a municipalidade e na lavratura da escritura pública de compra e venda. Tal obrigação foi cumprida pelo réu no curso do processo, conforme demonstrado em págs. 356/359.

Não há irresignação quanto ao pedido de conserto do telhado do imóvel, despicienda manifestação da Turma Julgadora.

Remanesce controvérsia acerca da cobrança de multa contratual e de indenização por danos morais, pleitos recursais que não resistem à bem fundamentada sentença.

As partes celebraram contrato particular de compra e venda de

imóvel em 12 de abril de 2022, figurando os autores como compradores e o réu como vendedor (págs. 50/52).

Destaca-se a simplicidade do contrato firmado, que é válido e obriga as partes, porque, a despeito de carência de maiores detalhes ou especificações, exprime com clareza a manifestação de vontade e obriga-as. Há menção expressa de que “o imóvel deverá ser liberado junto com as chaves no dia 15/04/2022” (pág. 50), o que foi cumprido.

Os autores foram imitidos na posse do imóvel, ainda pendente de regularização junto à Prefeitura Municipal de Taubaté, circunstância que inviabilizava a outorga da escritura pública de compra e venda e registro junto ao Cartório de Imóveis. Embora tal situação não conste expressamente no contrato, foi relatada pelos autores e confirmada pelo réu.

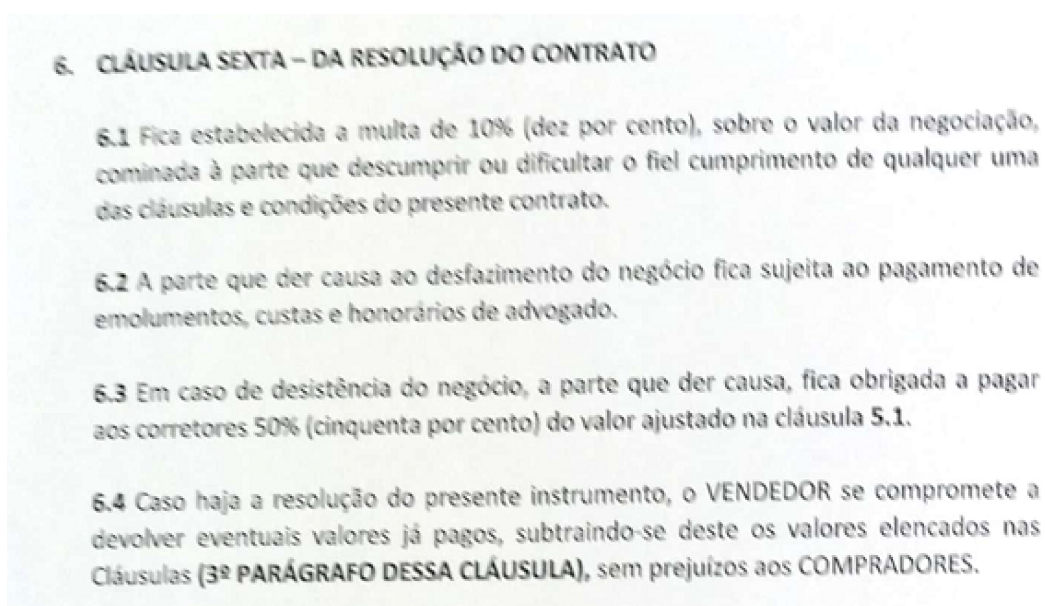
Cumprе ressaltar que o instrumento contratual não estabeleceu prazo específico para a conclusão dos procedimentos administrativos necessários à regularização do imóvel. Ademais, ficou consignado expressamente que “os compradores estão cientes do atual estado em que se encontra o imóvel, recebendo-o nestas condições” (pág. 51).

Dessa forma, é inequívoco que os autores tinham pleno conhecimento das pendências burocráticas e, ainda assim, optaram pela aquisição nas condições pactuadas, sem previsão expressa de prazo para regularização. Tal circunstância não inibiria o direito de exigir a regularização em prazo razoável, que efetivamente decorreu.

É fato que o réu, enfim, cumpriu a obrigação, o que não enseja direito aos autores, de obtenção de valor pecuniário por descumprimento do contrato ou por suposto dano moral, sem qualquer ofensa a direito da personalidade.

Os autores foram imitidos na posse e desfrutam do imóvel desde então, sem demonstração de prejuízo concreto que justifique indenização por danos morais.

Também não cabe multa contratual, porque o contrato está cumprido, reitere-se, e porque, conforme os termos estabelecidos, a penalidade decorreria da hipótese de resolução da avença. Tal interpretação é reforçada pelo seguinte excerto do contrato (pág. 51):



Considerando que o contrato permanece válido e eficaz, não se justifica a condenação do réu ao pagamento de multa.

Diante do exposto, voto pelo desprovimento do recurso de apelação, com a majoração da verba honorária sucumbencial para 12%, mantida a base de cálculo nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observando-se a gratuidade concedida aos apelantes.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator