



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012973-29.2022.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes FILOMENA CRISTINA FERNANDES (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e MARLI OLIVEIRA DE LUCENA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado BAN LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ALEXANDRE MARCONDES E ENÉAS COSTA GARCIA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

CLAUDIO GODOY

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1012973-29.2023.8.26.0002

Comarca: Suzano

Apelante: Filomena Cristina Fernandes

Apelada: Ban Ltda.

Juiz: Dr. Rodrigo de Moura Jacob

Voto n. 32.830

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA. RECONVENÇÃO. MULTA.
INAPLICABILIDADE.**

I. Caso em Exame

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente ação de adjudicação compulsória e parcialmente procedente a reconvenção, condenando a autora-reconvinda ao pagamento de multa contratual e honorários advocatícios. A autora-reconvinda sustenta que o preço foi quitado em 2007 e que a ré-reconvinte não tomou providências para cobrança da multa contratual, além de considerar abusiva a cláusula penal.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a multa contratual prevista no contrato celebrado entre as partes deve ser aplicada, considerando a alegação de que a autora-reconvinda não se recusou a receber a escritura definitiva.

III. Razões de Decidir

3. A multa contratual somente incidiria caso os compradores se recusassem a receber a escritura definitiva, o que não foi demonstrado pela ré-reconvinte.

4. A boa-fé objetiva, ademais, impõe à ré o dever de mitigar seu prejuízo. Reconvenção improcedente.

IV. Dispositivo

5. Recurso provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra sentença (fls. 109/113) que julgou procedente ação de adjudicação compulsória, condenando a ré-reconvinte ao pagamento das

custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor da causa; e procedente em parte a reconvenção, para condenar a autora-reconvinda ao pagamento de multa contratual e de honorários advocatícios, fixados em R\$ 500,00, respeitada a gratuidade.

Sustenta a autora-reconvinda, em sua irresignação (fls. 116/125), que, a despeito de o preço ter sido quitado em 19 de fevereiro de 2007, a ré-reconvinte não a constituiu em mora, tampouco tomou providências para cobrança da multa prevista na cláusula 2ª, §2º, do contrato celebrado pelas partes. Argumenta que a escritura pública somente não foi lavrada em razão da cobrança indevida pela ré-reconvinte de valores para entregar o termo de quitação. Afirma, também, ser abusiva a cláusula penal, por ter sido inserida de forma unilateral pela promitente vendedora. De qualquer forma, aduz estar prescrita a pretensão da ré-reconvinte, já que quitado o preço desde o ano de 2007. Requer, assim, a improcedência da reconvenção.

Recurso regularmente processado e respondido (fls. 147/155).

É o relatório.

De início, com a interposição do primeiro recurso autora-reconvinda a fls. 116/125, operou-se a preclusão consumativa, a inviabilizar a admissão do segundo recurso, interposto a fls. 130/139, em observância ao princípio da unirrecorribilidade.

No mais, merece acolhida o recurso.

Vê-se dos autos que a autora, juntamente com João Carlos Teixeira e Marli da Silva Oliveira Teixeira, celebrou com a ré, em 19 de janeiro de 1997, contrato de compromisso de compra e venda do lote 2 da quadra 35 da gleba III, do loteamento denominado “Cidade Miguel Badra”, pelo preço de R\$ 37.200,00, a serem pagas em 120 parcelas (fls. 11/14).

Ao argumento de que, malgrado quitado o preço, deixou a ré de lhe fornecer o termo de quitação, solicitado por diversas vezes, pois condicionou a sua entrega ao pagamento de “*taxas abusivas e ilegais para a realização de Escritura Pública*” (fls. 3) e de multa contratual, que considera indevidas, ajuizou a presente demanda, pretendendo que a sentença substituísse a escritura de compra e venda, bem como que fossem declaradas nulas quaisquer cobranças de taxas e de multa.

Já a ré, em contestação, alega que a quitação do preço se deu em 19 de fevereiro de 2007, sem, contudo, a autora providenciar a lavratura da escritura definitiva; que, “*somente no ano de 2023, através de demanda judicial, é que as requeridas procuraram a requerida a fim de realizar a escrituração do imóvel*” (fls. 52), de modo que incidente a multa prevista na cláusula 2ª, §2º, do contrato celebrado pelas partes; que a autora deixou de demonstrar negativa, de sua parte, em fornecer o termo de quitação; que não se opõe a entregar referido termo. Ainda apresentou reconvenção, postulando a

condenação da autora ao pagamento multa contratual.

Julgada procedente a ação de adjudicação compulsória, julgou-se procedente em parte a reconvenção, para condenar a autora-reconvinda ao pagamento da multa prevista na cláusula 2ª, §2º, do contrato celebrado pelas partes.

Dispõe referida cláusula o seguinte (fls. 14 e 38):

§ 2º - Pago todo o preço desta promessa e cumprida as demais obrigações assumidas, não recebendo o(s) COMPRADOR(ES) a escritura definitiva, no prazo de noventa dias, contados do vencimento da última prestação, ficará(ão) obrigado(s) ao pagamento mensal de uma importância correspondente a 10% (dez por cento) do valor venal do imposto, por ocasião da lavratura da escritura, para despesas de expediente, e, sem esse pagamento, o(s) VENDEDOR(ES) não estará(ão) obrigados a outorgar a escritura definitiva.

Infere-se, pois, que a multa somente incidiria caso os compradores se recusassem a receber a escritura definitiva, o que, todavia, não se desincumbiu de demonstrar a ré-reconvinte.

Ainda que não haja demonstração de que a autora tivesse entrado em contato com a ré, em diversas ocasiões, para que lhe fosse outorgada a escritura definitiva e de que esta condicionara a entrega do termo de quitação ao prévio pagamento de uma “taxa”, certo, também, ter a ré deixado de procurar a autora para, após a quitação do preço, em 19 de fevereiro de 2007, receber a escritura definitiva, vindo a, somente em reconvenção, postular a incidência da

multa.

Depois, sabidamente tem-se imperativo da boa-fé objetiva a nortear o comportamento das partes e, bem por isso, a impor à ré, no presente caso, e mais não fosse, o dever de mitigar seu prejuízo (duty to mitigate the loss).

Seja como for, inviável a alegação de mora da autora para incidência de multa, que pressupunha a recusa da autora ao recebimento da escritura definitiva, o que, de novo, não ocorreu.

Assim, de se rever a sentença para julgar improcedente a reconvenção, invertidos os ônus da sucumbência respectiva.

Ante o exposto, **DÁ-SE**
PROVIMENTO ao recurso.

CLAUDIO GODOY
Relator