



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro : 2025.0000308434
Apelação Cível n. 1017440-34.2020.8.26.0602
Voto n. 49452

Vistos, etc.

Nego seguimento ao recurso.

Registro que a presente decisão monocrática tem respaldo no art. 168, § 3º, c.c. o art. 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

De início, afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela apelante Gabrielle Gabriel Vieira (fls. 482). Embora casada sob o regime de separação total de bens com o apelante Marcos Eduardo Diniz (v. fls. 183), Gabrielle participou ativamente da celebração do contrato de compra e venda celebrado com os apelados, tendo assinado o instrumento contratual como vendedora e recebido parte do pagamento diretamente em sua conta bancária (fls. 25/31 c/c fls. 32/55). Tal conduta caracteriza sua adesão expressa e voluntária ao negócio jurídico, conferindo-lhe legitimidade passiva *ad causam*.

No mérito, é caso de ratificar os fundamentos da r. sentença apelada, proferida nos seguintes termos:

"Trata-se de ação rotulada de adjudicação compulsória, ajuizada por WILLIAM FOURNOU DRUDI



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e **CRISTIANE SALLES DRUDI**, em face de **MARCOS EDUARDO DINIZ**, **GABRIELLE GABRIEL VIEIRA** e **LÍGIA MARIA DINIZ**.

Alegam os autores, em síntese, que em 21/03/2018 firmaram instrumento particular de compra e venda de imóvel com os requeridos, tendo como objeto o imóvel fruto de herança decorrente do falecimento da Sra. Maria Aparecida Pereira, localizado na Rua Antônio de Oliveira, nº 486, Jardim Costa Dias, Sorocaba SP, Quadra F, Lote PTS 24, objeto da inscrição cadastral 44.52.77.0261.01.000 e transcrição nº 23.937 junto ao Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Explicam que fora acordado o pagamento do montante de R\$ 320.000,00 pelo imóvel, da seguinte forma: a) um sinal de R\$ 8.000,00, sendo R\$ 4.000,00 para cada herdeiro (Marcos e Ligia); b) R\$ 212.000,00 na assinatura do contrato (22/03/2018), mediante duas transferências no valor de R\$ 106.000,00 cada, para as contas de cada herdeiro; c) R\$ 100.000,00 em 20 parcelas consecutivas, no montante de R\$ 5.000,00 cada (sendo 50% para cada herdeiro), corrigidas mensalmente em 0,03% sobre o saldo devedor, vencendo a primeira parcela 30 dias após assinatura do contrato.

Afirmam que fizeram os pagamentos devidos, os quais atingem a monta de R\$ 320.082,00; que os requeridos, na qualidade de herdeiros da falecida, ficariam responsáveis pelo pagamento do inventário, bem como custas e impostos, possibilitando a lavratura da escritura definitiva.

Entretanto, aduzem que os requeridos conduzem com desídia o processo de inventário e partilha de nº 0045522-10.2011.8.26.0602, em trâmite na 1ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, que trata do espólio da Sra. Maria Aparecida Pereira, pois já foi arquivado por mais de uma vez, impedindo, portanto, a outorga da escritura definitiva do imóvel junto ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cartório de Registro de Imóveis.

Pleiteiam os autores a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a procedência da ação para que seja determinada a outorga da escritura pública de compra e venda do imóvel por terem provado a quitação.

A decisão de fl. 85 determinou seja a inicial emendada por se tratar de obrigação de fazer, o que fora cumprido pelos autores às fls. 88/113 e 114/126, para classificar a ação como obrigação de fazer c/c cominatória, requerendo sejam os réus condenados a lhes outorgar a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel sob pena de multa diária, e em caso de descumprimento, seja substituída a declaração de vontade dos réus, determinando-se ao competente CRI que proceda ao registro do título translativo junto ao competente Registro de Imóveis; bem como condenados os requeridos ao pagamento da multa contratual moratória, no valor de R\$ 32.000,00, ante o inadimplemento contratual por não terem outorgado a escritura. Além disso, retificam o valor atribuído à causa, para constar que é de R\$ 352.080,00.

A decisão de fl. 127 indeferiu aos autores os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Devidamente citados, os réus Marcos e Gabrielle apresentaram contestação às fls. 147/171, instruída com os documentos de fls. 172/242.

Preliminarmente, formulam pedido para concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, alegando 1) incorreção do valor da causa por entenderem que deve ser equivalente a 10% do valor do contrato; 2) ilegitimidade passiva para compor a lide, aduzindo que no polo passivo deve constar o Espólio de Maria Aparecida Pereira, sendo que a separação de bens convencionalizada pelo casal Marcos Eduardo Diniz e Gabrielle Gabriel Vieira ainda afastaria Gabrielle da demanda.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Meritoriamente, alegam que improcedem as afirmações de que o réu Marcos estaria agindo com desídia ou dificultando o andamento do processo de inventário da Sra. Maria Aparecida Pereira, tendo ele cumprido todas as determinações e realizado todos os atos para dar andamento ao processo, inclusive é o responsável pelo processo administrativo junto à Prefeitura de Sorocaba, que tem a finalidade de regularizar a numeração do imóvel objeto da lide.

Destacam que, para a outorga da escritura, não bastaria a extinção dos autos do inventário com a expedição do formal de partilha, mas diligências e práticas administrativas para averbação do formal; que, ademais, o formal de partilha foi expedido em maio/2021, quando fórum e demais repartições públicas estavam com atendimentos suspensos em razão da pandemia de COVID-19, sendo que o fato dos requerentes terem modificado a área do imóvel adquirido, descumprindo, assim, com o dever de comunicação aos herdeiros, dificultou o trâmite para registro do formal, isso porque, sem o carnê do IPTU e retificação da área perante a Prefeitura, impossível a realização do registro do formal, por conseguinte, a outorga da escritura.

Devidamente citada, a ré Lígia Maria Diniz apresentou contestação às fls. 243/262 (advogando em causa própria), instruída com documentos de fls. 263/281. Requer a concessão do benefício da assistência judiciária gratuita. Preliminarmente, alega ausência de interesse de agir e necessidade de indeferimento da petição inicial, afirmando que jamais se negou a outorgar a escritura. Quanto ao mérito, expõe que não houve quebra contratual de sua parte, pois sequer dispunha de cópia do contrato, e pelo fato de a venda ter sido de forma parcelada e não ter cópia do contrato, sequer sabia a data final de pagamento e tampouco prazo para outorga da escritura, acrescido ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fato de que os autores possuíam pleno conhecimento de que o imóvel em questão era objeto do espólio da Sra. Maria Aparecida Pereira, o que acarretaria a impossibilidade de outorgar a escritura do imóvel; que, ademais, o processo de inventário era físico e houve atraso no seu andamento em razão da restrição de acesso ao fórum e suspensão de prazos por longos períodos em razão da pandemia de COVID-19.

A ré Lígia Maria Diniz ofertou reconvenção às fls. 282/290, sendo que à fl. 292 atribuiu à reconvenção o valor de R\$ 32.000,00. Afirma que os autores descontaram quantia da parcela de setembro de 2022 alegando que a razão do abatimento era a existência de débitos do imóvel junto ao SAAE, e caso não fosse realizado o pagamento haveria o corte do fornecimento de água;porém, sustenta que não havia qualquer previsão contratual permitindo que os autores descontassem valores dos pagamentos das parcelas do imóvel.

Assim, requer a aplicação da cláusula 7ª do instrumento particular de compra e venda firmado entre as partes, para condenação dos reconvindos ao pagamento da multa por infração contratual, no importe de R\$ 32.000,00.

A decisão de fl. 298 indeferiu os benefícios da assistência judiciária gratuita aos réus Marcos Eduardo Diniz e Gabrielle Gabriel Vieira.

Réplica dos autores às contestações (fls. 336/340).

Contestação dos autores à reconvenção da ré Lígia (fls. 369/373). Interposto Agravo de Instrumento pelos réus Marcos Eduardo Diniz e Gabrielle Gabriel Vieira contra a decisão denegatória da concessão dos benefícios da gratuidade judiciária, foi indeferida a tutela recursal, sendo ao final negado provimento ao recurso, conforme V. Acórdão acostado às fls. 419/421.

A decisão de fl. 422 concedeu as benesses da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

assistência gratuita à ré Lígia Maria Diniz.

Instadas a especificar as provas, as partes se manifestaram às fls. 425/426 (autores), fls. 427/431 (Marcos e Gabrielle) e fls. 434/437 (Lígia).

As partes foram instadas a se manifestar acerca da validade do negócio jurídico objeto da lide (decisão de fl. 438). Gabrielle e Marcos se manifestaram às fls. 441/443 alegando que o negócio não observou solenidade essencial à sua validade e deve ser considerado nulo, ou, cumpridas as formalidades, estão dispostos a formalizar o ato e transferir o bem; os autores se manifestaram às fls. 444/446 pela outorga da escritura ante a quitação e a ré Lígia às fls. 448/454 alegando que nunca se opôs à outorga.

É o relatório necessário.

Fundamento e Decido.

Autorizado o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, eis que as provas contidas nos autos são suficientes para o deslinde da ação.

Ademais, é cediço que “caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito” (artigo 370 do Código de Processo Civil). Por outro lado, “o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias” (STJ.- 3ª Turma, Resp 251.038/SP, j. 18.02.2003).

Tocante à preliminar de ilegitimidade passiva alegada pelos réus Gabrielle e Marcos, não comporta acolhimento. O negócio foi firmado pelos herdeiros do espólio, estando condicionado à finalização do inventário da Sra. Maria Aparecida Pereira para que pudesse ocorrer a outorga da escritura definitiva, nisso não havendo qualquer irregularidade, por isso a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

discussão atinente ao cumprimento do contrato envolve os herdeiros e daí a pertinência subjetiva da lide com relação a eles.

E igualmente não prospera a alegada ilegitimidade de Gabrielle, pois mesmo sendo casada com o herdeiro Marcos em separação de bens em virtude de Escritura Pública de Pacto Antenupcial (fl. 183), vê-se que integrou o contrato e inclusive recebeu os valores em sua conta bancária, conforme fls. 32/55, do que decorre que tem interesse no litígio porquanto se posicionou como parte vendedora juntamente com seu esposo, tendo Gabrielle admitido que aceitou a incorreção constante do instrumento particular tocante ao regime de bens adotado pelo casal, por isso não pode agora alegar ilegitimidade em prejuízo dos autores.

E não há incorreção no valor atribuído à causa já que representa o proveito econômico almejado pelos autores.

Há interesse de agir, diante da necessidade da tutela jurisdicional (ante a resistência da parte contrária em aceitar a pretensão) e da adequação da via processual adotada, notadamente porque demonstrada a quitação do contrato pelos autores.

A petição inicial juntada pelos autores cumpriu os requisitos dos artigos 319 e 320 do Código de Processo Civil, não comportando indeferimento; no mais, qualquer discussão ultrapassa os limites das condições da ação, recai em matéria que deve ser apreciada no mérito.

Observo que os requisitos de admissibilidade processuais devem ser analisados pela teoria da asserção, amplamente adotada pelo Superior Tribunal de Justiça (Informativos n. 538, 605 e 615; REsp n.1605470/RJ, Terceira Turma, p. 01.12.2016; REsp n. 1314946/SP, Quarta Turma, p. 09.09.2016; REsp n. 1705311/SP, Terceira Turma, j. 09.11.2017).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por essa teoria, o Juiz deve analisar os requisitos de admissibilidade do processo à luz da versão abstrata, afirmada dos fatos; qualquer fato dependente de prova é questão de mérito.

O processo encontra-se em ordem. Não há nulidades a declarar ou irregularidades a suprir.

Por fim, aponto que todas as questões aptas a influenciar a decisão da causa, por meio da fundamentação a seguir, foram analisadas, atingindo-se, por meio da cognição de todo o conjunto fático-probatório nestes autos, o convencimento exarado nesta sentença, sendo desnecessário enfrentar todos os argumentos suscitados pelas partes (art. 489, §1º, do CPC); tudo em conformidade com o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional, norteador do sistema processual brasileiro.

Passo ao caso concreto.

Incontroverso nos autos a relação contratual existente entre as partes.

O negócio é válido e firmado entre pessoas capazes, sem vício de consentimento e social. Versando sobre objeto lícito e possível, não há, portanto, que se falar em nulidade.

A questão é que, no caso, o negócio fora celebrado sob condição, vale dizer, para a regularização da situação registral do imóvel negociado era necessário a conclusão do inventário, conforme constou do capítulo III, cláusula 4ª, item a) do instrumento particular firmado entre as partes: “Por se tratar de espólio da Sra. Maria Aparecida Pereira, os herdeiros legítimos e promitentes vendedores ficam responsáveis pelo inventário e suas custas e impostos, todas as correlações referente a partilha, para poder entregar aos promissários compradores escritura definitiva na quitação deste contrato”. (sic fl. 27). Grifei

Oras, duas premissas se estabelecem da leitura da cláusula acima: 1) as providências tocantes ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inventário para regularização da situação registral do imóvel para que pudesse ser transferida sua propriedade aos autores ficaram sob responsabilidade dos herdeiros; 2) a escritura definitiva seria outorgada após a quitação do contrato, que teve parte do preço parcelado em 20 prestações consecutivas, com vencimento da primeira em abril/2018 e da última em novembro/2019.

Pois bem.

Os documentos acostados à inaugural são suficientes para a procedência do pedido tocante à obrigação de fazer para outorga da escritura definitiva do imóvel, não havendo, pois, justo impedimento à outorga da escritura de pública de compra e venda requerida pelos autores, havendo nos autos prova de quitação, conforme comprovantes de fls. 32/75, os quais demonstram o pagamento total de R\$ 320.082,00, como afirmado pelos autores.

E ainda que não se desconheça a necessidade de que o inventário fosse concluído e o formal de partilha registrado na matrícula do imóvel, fato é que o formal de partilha fora expedido em 04 de maio de 2021 (R.02 da matrícula do imóvel fls. 432/433), sendo que as conversas via whatsapp juntadas aos autos demonstram que houve considerável demora pelos réus na adoção das providências necessárias para pagamento do imposto causa mortis e posteriormente para registro do formal de partilha (conforme fls. 386/396), sem terem comprovado que contribuiu para tal demora a alteração que alegam ter sido necessário fazer perante a Prefeitura em razão do aumento da área do imóvel pelos autores, o que, aliás, não constava como proibição no contrato.

Releva notar que, embora a transmissão do direito de propriedade dependa de registro do título translativo no Registro de Imóveis, o ordenamento jurídico pátrio há muito prestigia transações imobiliárias



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

formalizadas a partir de compromisso particular sem registro, hipótese também hábil a conferir ao compromissário comprador direito obrigacional em face do(s) alienante(s).

No mais, não reputo devida a aplicação da multa contratual moratória em favor de quaisquer das partes, notadamente porque não provado que tenham agido com dolo e inegavelmente porque o imóvel fora adquirido sob a condição de conclusão de inventário judicial, sujeito à demora inarredável e cujo controle acerca do prazo para conclusão definitivamente não está em mãos de quaisquer das partes; sem olvidar a necessidade de colaboração de todos os envolvidos para que todo o processo fosse ágil.

Neste cenário, considerando a sistemática das obrigações sinalagmáticas assumidas pelas partes, sujeitas a apuração de fatos e atribuição de responsabilidades, tenho pela culpa recíproca de ambas, por não terem agido com total diligência para a conclusão do inventário e diante da aparente necessidade de alteração junto à Prefeitura em razão do aumento da área do imóvel pelos autores.

De qualquer forma, estando regularizado o imóvel para que possa ser transferida a propriedade do imóvel aos autores, conforme demonstra a matrícula acostada às fls. 432/433, porquanto hígido o contrato, não se cogitando de qualquer ilegalidade a maculá-lo, impõe-se a procedência do pleito obrigacional.

Ante o exposto e o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido inicial, extinguindo o feito nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, o que faço para condenar os réus em obrigação de fazer, consistente em outorgar aos autores a escritura pública definitiva de compra e venda do imóvel objeto do negócio retratado no instrumento particular acostado às fls. 25/31, e a fim de conferir efetividade à prestação jurisdicional concedida,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

antecipo os efeitos da tutela nesta oportunidade, o que faço para determinar que os réus procedam à outorga da escritura no prazo de trinta (30) dias corridos, a contar da publicação desta sentença, sob pena de multa cominatória em caso de descumprimento, no valor diário de R\$ 200,00 (duzentos reais), limitado a R\$ 3.000,00 (três mil reais), reversível à parte autora.

JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção oposta pela ré Lígia. Em razão da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, sendo 50% para a parte autora e 50% para a parte ré (25% para Gabrielle/Marcos e 25% para Lígia), bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao polo oposto, que fixo em: I) 10% do valor do compromisso de compra e venda em favor da patrona da parte autora; II) 10% do valor da multa contratual requerida pelos autores (verba sucumbida de R\$ 32.000,00) em favor das patronas dos réus, a serem rateados proporcionalmente entre as patronas dos réus, nos termos do art. 85, §§ 2º e 14, in fine, do Código de Processo Civil.

Sucumbente a ré Lígia em relação à reconvenção, arcará com o pagamento dos honorários advocatícios devidos à patrona dos autores reconvidados, os quais fixo em 10% do valor atribuído à reconvenção (valor pleiteado de R\$ 32.000,00), nos termos do art. 85, §§2º e 14, in fine, do Código de Processo Civil.

Em relação à ré Lígia, SUSPENSA a exigibilidade dos consectários sucumbenciais, diante da gratuidade processual concedida (fl. 422), nos moldes da Lei 1060/50.

Os valores sucumbenciais deverão ser atualizados a contar do arbitramento até o efetivo pagamento, conforme tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; anotando-se que os juros moratórios incidirão a partir da data do trânsito em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgado da sentença.

Transitada em julgado, nada sendo requerido em trinta dias, ao arquivo, observadas as formalidades legais.

Dispensando o registro (Prov. CGn. 27/2016) e o cálculo de apuração do preparo recursal (Comunicado CG n. 916/2016 Proc. 2015/65007 DJE de 23.06.2016)" – fls. 458/467.

E mais, a alegação de que os apelantes jamais se recusaram a outorgar a escritura é inócua, pois a inadimplência contratual não exige recusa expressa, bastando, como no caso, a inércia prolongada e injustificada. O compromisso firmado (fls. 25/31, especialmente fls. 27, item III, "a") impunha aos promitentes vendedores a responsabilidade pelo inventário e seus encargos, como condição para a lavratura da escritura, mas o processo de inventário permaneceu reiteradamente paralisado, com o arquivamento dos autos após a celebração do contrato (fls. 76/81), em flagrante descumprimento à cláusula contratual. Embora os compradores tenham integralmente quitado o valor ajustado (fls. 33/75), os apelantes só tomaram providências relevantes após o ajuizamento da ação, revelando conduta marcada por desídia evidente.

Aliás, embora eventos como a pandemia da COVID-19, o luto familiar e a gestação da apelante Gabrielle mereçam compreensão humanitária, tais elementos não afastam a responsabilidade jurídica contratualmente assumida, sobretudo quando se constata que as omissões se prolongaram por período muito superior aos momentos mais críticos da crise sanitária, com notícia sobre o cumprimento da obrigação apenas em 17/4/2024 (v. fls. 514 e 530), ou seja, quase longínquos 6 anos após a realização do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato (21/3/2018, cf. fls. 31).

Outrossim, a suposta majoração da área construída pelos autores, além de não constituir vedação contratual, não guarda relação direta com o inadimplemento apontado na inicial, tampouco se mostrou fator determinante para a morosidade no registro da partilha. O contrato atribuiu exclusivamente aos herdeiros a incumbência pela regularização da titularidade do imóvel, e os apelantes em momento nenhum comprovaram que tenham sido impedidos de cumprir suas obrigações em virtude da referida alteração.

Além disso, a mera presença do formal de partilha nos autos não eximia os apelantes de suas obrigações de providenciar o respectivo registro e a consequente outorga da escritura. No mais, a invocação genérica da boa-fé objetiva não tem o condão de afastar o inadimplemento das obrigações contratuais assumidas livremente, porquanto a boa-fé deve se expressar em condutas concretas de cooperação e diligência, o que manifestamente não se observou no caso.

Noutro giro, a tentativa dos apelantes de reduzir o valor da causa à quantia de R\$ 32.000,00 - correspondente à multa contratual - desconsidera o conteúdo real da demanda. O pedido principal formulado pelos autores é a outorga da escritura definitiva de imóvel quitado, o que caracteriza, com precisão, ação cujo objeto é o cumprimento de ato jurídico, nos termos do art. 292, inc. II, do Código de Processo Civil. Nessa hipótese, a lei determina que o valor da causa corresponda ao valor do próprio ato discutido, que, no caso, é o contrato de compra e venda do imóvel no valor de R\$ 320.000,00, acrescido da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

multa contratual, totalizando R\$ 352.080,00. Fixar a causa apenas com base na multa seria ignorar o bem jurídico realmente pretendido - a transferência do imóvel - e esvaziar o critério legal estabelecido pelo legislador.

Por fim, no que tange aos honorários sucumbenciais, a fixação efetuada encontra respaldo no art. 85, §§ 1º, 2º e 14, do Código de Processo Civil.

Com efeito, como os autores obtiveram êxito no pedido principal - a outorga da escritura do imóvel - , os réus foram corretamente condenados ao pagamento de honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor do bem, nos termos do § 2º, que estabelece como base o valor do proveito econômico obtido.

Por outro lado, como os autores foram vencidos no pedido de multa contratual (R\$ 32.000,00), foram condenados a pagar 10% sobre essa verba, ou seja, R\$ 3.200,00, a serem rateados entre os patronos dos réus, em conformidade com a mesma regra.

Ademais, a improcedência da reconvenção proposta exclusivamente pela ré Lígia atraiu a incidência do § 1º do art. 85, que prevê honorários também na reconvenção, fixados, igualmente, em 10% sobre o valor do pedido reconvenicional.

Por fim, a distribuição proporcional da sucumbência entre os réus atendeu ao disposto no art. 87, § 1º, do mesmo estatuto processual. Há expressa vedação legal à compensação de honorários, mesmo em caso de sucumbência recíproca. Não houve privilégio nem excesso, mas apenas aplicação objetiva da regra de que quem perde, paga - na exata medida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em que perdeu.

Em suma, a r. sentença apelada não merece reparos, devendo ser mantida por seus jurídicos fundamentos.

Cabe a majoração dos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) para 15% (quinze por cento) sobre o valor do compromisso de compra e venda, considerando o trabalho adicional realizado pela advogada dos autores, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Uma advertência cabe fazer: o recurso interposto contra esta decisão poderá ficar sujeito a multa.

Posto isso, nego seguimento ao recurso.

Int.

São Paulo, 30 de março de 2025

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator