



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365295

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006692-73.2023.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que são apelantes JALMIRA NUNES DO NASCIMENTO ARMI e RITA DE CASSIA NASCIMENTO ARMI IZAAC, é apelado MARIA LUZIA GONÇALVES.

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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ALCIDES LEOPOLDO E MARCIA DALLA DÉA BARONE.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ENIO ZULIANI

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 94299

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1006692-73.2023.8.26.0266

COMARCA: ITANHAÉM

JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: JULIANA NOBREGA FEITOSA

APELANTES: JALMIRA NUNES DO NASCIMENTO ARMI E RITA DE CASSIA NASCIMENTO ARMI IZAAC

APELADO: MARIA LUZIA GONÇALVES

Apelação - Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais - Controvérsia envolvendo a outorga de escritura - Parcial procedência - Apelo das rés - Rejeição da preliminar - Possibilidade de juntada de documentos após a inicial, desde que respeitado o contraditório e ausente má-fé – Precedente do C. STJ - Mérito. Resistência das apelantes na outorga da escritura do imóvel quitado, evidenciada pelas mensagens mantidas entre a autora e o patrono do Espólio do vendedor - Acertada incidência da multa contratual de 20% - Multa diária de R\$ 500,00 para cumprimento da obrigação que é adequada e proporcional ao caso, e será mantida - Confirmação da sentença, com a majoração dos honorários do patrono da autora - Não provimento.

Vistos.

Cuida-se o presente de recurso de apelação interposto por JALMIRA NUNES DO NASCIMENTO ARMI e RITA DE CÁSSIA NASCIMENTO ARMI IZAAC, buscando a reforma da r. sentença proferida na ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos morais proposta por MARIA LUZIA GONÇALVES, que julgou parcialmente procedente o pedido para determinar que procedam à outorga definitiva do imóvel objeto da matrícula de nº. 196.342, do Registro de Imóveis de Itanhaém, no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00. Ainda, foram condenadas ao pagamento da multa contratual de R\$ 20.000,00, corrigidos monetariamente pelo IPCA a partir de 28 de março de 2023 e acrescidos de juros moratórios correspondente à taxa referencial SELIC, deduzido o índice de atualização monetária, desde a data da citação, nos termos dos artigos 398 e 406, §1º do CC, até o efetivo pagamento. Em razão da sucumbência, foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação (fls. 89/93).

Alegam as apelantes, em preliminar, a nulidade da prova produzida pela recorrida, sendo que os documentos colacionados às fls. 63/72 devem ser desentranhados, pois não se tratam de documentos novos, não tendo sido preenchidos os requisitos do art. 435 do CPC. Sobre o mérito, negam ter ocorrido resistência na outorga da escritura do imóvel que venderam à apelada, de modo que a questão poderia ter sido resolvida de forma simples, mediante o agendamento perante o cartório ao qual teriam comparecido. Assim, argumentam que a demandante é carecedora da ação. Referem que as mensagens de WhatsApp colacionadas às fls. 63/72 não foram trocadas com as apelantes, sendo conversas da autora com ela mesma. Rechaçam a condenação ao pagamento da multa contratual, justamente por não ter havido resistência e impugnam a cominação da multa diária de R\$ 500,00, posto que abusiva, pelo que requerem seja reformada a sentença (fls. 98/109).

Contrarrazões pelo não provimento (fls. 115/120).

É o relatório.

De início, fica rejeitada a preliminar de nulidade da prova juntada pela autora, em sede de réplica.

Com efeito, desde a inicial a autora alegou que as requeridas sequer atendiam a suas ligações (fl. 04), o que cabalmente evidencia a resistência injustificada na outorga da escritura do imóvel já quitado (fl. 20), de maneira que as mensagens de fls. 63/72 apenas corroboram o que se disse na exordial. Outrossim, as apelantes tiveram acesso a tal documentação e, ainda que sem pronunciamento judicial, puderam sobre eles se manifestar (fls. 78/79), de modo que não há nulidade a ser reconhecida, ausente prejuízo processual às requeridas.

Cumpre referir que não é vedada a juntada de documentos depois da petição inicial, a teor do art. 435 do CPC, desde que respeitado o contraditório e ausente a má-fé. Quanto ao primeiro, como dito, as apelantes tiveram a oportunidade de rebatê-los na primeira oportunidade e, sobre o segundo, não se vislumbra que a autora tenha agido de má-fé.

A respeito do assunto, o precedente do C. STJ:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 435 DO CPC/2015. JUNTADA DE DOCUMENTO DO ÂMBITO DA APELAÇÃO. CABIMENTO. OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é pacífica em admitir “a juntada de documentos, inclusive na via recursal, desde que observado o princípio do contraditório e ausente a má-fé da parte”. 2. Agravo interno desprovido.” (AgInt no REsp n. 2.093.504/MA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 27/6/2024).

Passando ao mérito, melhor sorte não assiste às apelantes.

Consta dos autos que a apelada celebrou, em 30.08.2022, o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Residencial”, relativo à integralidade do imóvel matriculado sob o nº. 196.342 do Registro de Imóveis de Itanhaém, de propriedade de JALMIRA e de seu falecido marido, Sr. Paulo Armi, pelo valor de R\$ 200.000,00 (fls. 14/19). Em razão do atraso no pagamento da parcela final do compromisso, a autora pagou uma multa de R\$ 7.000,00, ultimando todos os pagamentos no dia 28.03.2023, conforme termo de quitação de fl. 20, assinado pelo procurador do Espólio do Sr. Armi. Segundo informação constante do inventário (fl. 21), o Sr. Armi faleceu no dia em 27.01.2023.

Em virtude da resistência dos vendedores na outorga da escritura, a apelada ajuizou a presente demanda em face de JALMIRA e de sua filha RITA, na qualidade de herdeira do falecido, obtendo a tutela pretendida, ainda que em parte, com o que se insurgem as requeridas. Sem razão.

Com efeito, muito embora o contrato não tenha atribuído a qualquer das partes a iniciativa de agendamento perante o cartório para outorga da escritura, mas apenas a obrigação de apresentarem toda a documentação necessária; ficou demonstrado pelas conversas de WhatsApp trocadas entre a autora e o procurador do Espólio do Sr. Armi, o desinteresse na outorga da escritura, uma vez que a autora vinha

cobrando desde junho de 2023 um posicionamento a este respeito.

Importante observar que, ao contrário do que foi alegado nas razões, não se trata de mensagens trocadas pela autora com ela mesma. Em detida análise da documentação de fls. 63/72, percebe-se que a autora encaminhou a seu advogado todas as mensagens que ela havia mantido com o procurador do Espólio do Sr. Armi, Dr. Michel Moyses Izaac Filho, que é marido da corré RITA (conforme consta do inventário, fl.21).

Em assim sendo, diante dos embaraços para outorga da escritura criados pelas requeridas, acertada a condenação imposta na sentença, inclusive com a multa prevista de 20% do valor do contrato, conforme “Cláusula Quinta”, “Parágrafo Primeiro” (fl. 16).

Por fim, no que concerne ao valor da multa diária de R\$ 500,00, este foi fixado em montante adequado e proporcional à obrigação e será mantido, sendo certo que somente será exigida em caso de descumprimento no prazo assinalado na sentença.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Por força do que se decidiu, e nos termos do art. 85, §11 do CPC, fica majorada a remuneração do patrono da autora de 10% para 15% do valor da condenação.

ENIO ZULIANI
Relator