



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377609

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007023-78.2022.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes WALDIR VIANA RIBEIRO JÚNIOR e RITA DE CÁSSIA PIRES BEZERRA CAVALCANTI, é apelado TDSP - GILBERTO SABINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1007023-78.2022.8.26.0011

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Pinheiros -2ª Vara Cível

Apelantes: Waldir Viana Ribeiro Júnior e Outro

Apelada: TDSP - Gilberto Sabino Empreendimentos Imobiliários

Juiz de origem: Andrea Ferraz Musa

Voto nº 4.557

APELAÇÃO – Ação de obrigação de fazer c.c tutela de urgência – Obrigação de transferência da titularidade do imóvel após quitação, bem como aplicação de multa compensatória de 2% sobre o valor atualizado do contrato – Sentença de procedência – Irresignação dos réus – Preliminar de nulidade da sentença – Rejeição – Contestação apresentada dentro do prazo e analisada pelo d. juízo *a quo*, a afastar qualquer irregularidade que pudesse haver com a citação - Inércia caracterizada e por eles confirmada - De se reconhecer a dificuldade adicional de comparecer a outro Estado da Federação para a regularização da situação, o que, contudo, e os recorrentes bem sabiam, seria ônus que estaria vinculado à aquisição do imóvel a título de investimento em São Paulo - Desídia da autora em supostas tentativas anteriores de ajuste de datas não demonstrada – Multa contratualmente prevista, que não se mostra excessiva – Sentença mantida - RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 256/260, que julgou procedente o pedido inicial por entender ter havido inércia por parte dos réus para o cumprimento da obrigação contratual de regularizar a titularidade do imóvel, razão pela qual deveriam pagar multa penal compensatória no montante de 2% sobre o valor atualizado do contrato.

Opostos embargos de declaração a fls. 263/265, deixaram de ser conhecidos (fl. 293).

Irresignados, apelam defendendo, preliminarmente, a nulidade da sentença por não ter sido válida a citação realizada em nome da advogada. No mérito, argumentam que nunca se recusaram a transferir o domínio do imóvel, mas que tinham dificuldades de agendar uma data junto à autora por residirem em Estado diverso da federação. Sustentam ter havido má-fé da demandante ao declinar na inicial endereço onde não poderiam ser encontrados. Afirmam que a obrigação foi cumprida antes da sentença de mérito, de forma que o processo perdeu seu objeto.

Contrarrazões a fls. 320/327.

Em juízo de admissibilidade, anoto que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Extraí-se dos autos que os réus celebraram junto à autora contrato para a aquisição de imóvel. Após regularmente adimplido o preço, contudo, deixaram transcorrer longo período sem que regularizassem a titularidade do bem.

De partida afasto a alegação de nulidade da sentença. Não há que se falar em irregularidade na nova citação porque a contestação foi regularmente apresentada, dentro do prazo, e adequadamente considerada pelo d. Juízo *a quo* antes da prolação da sentença. Dessa forma, qualquer vício que houvesse, deixou de existir pelo comparecimento aos autos e prática dos atos processuais seguintes, sem prejuízo para a defesa dos réus.

Ademais, caberia à parte a alegação da nulidade na primeira oportunidade de manifestação no processo, sob pena de preclusão, o que deixou de acontecer (art. 278 do CPC).

Pois bem. O contrato celebrado entre as partes e o descumprimento da obrigação de transferência da propriedade são incontroversos.

É verdade que os apelantes providenciaram a adequação da titularidade do imóvel, no entanto, somente após o ajuizamento da ação (fls. 230/242).

De se reconhecer a dificuldade adicional de comparecer a outro Estado para a regularização da situação, o que, contudo - e os recorrentes bem sabiam - seria ônus que estaria vinculado à aquisição do imóvel a título de investimento em São Paulo.

Ressalte-se, de toda forma, que encontraram solução que prescindiu sua presença física, ao passo que não

demonstraram desídia da autora em supostas tentativas anteriores de ajuste de datas.

Assim, embora tenham realizado a transferência de propriedade do bem antes da sentença, a procedência do pedido é consequência lógica e medida que se impõe.

A multa compensatória prevista no capítulo 10º, cláusula XXII, parágrafo 5º, ii, do instrumento particular de promessa de venda e compra do imóvel, que não se mostra excessiva, também deve ser mantida, porque o inadimplemento dos réus quanto à obrigação anteriormente descrita ficou demonstrado (fl. 67).

Forte nessas razões, **meu voto nega provimento ao recurso**. Mantido o resultado, majoro os honorários sucumbenciais para R\$ 2.100,00 (art. 85, § 11 do CPC).

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator