



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000378064

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1052491-34.2018.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados GILMAR DA SILVA BRAZ e KATIA CILENE QUEIROZ SILVA, é apelado/apelante MAURICIO TAKEO YASUDA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso dos réus e negaram provimento ao recurso do autor. V. U., de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível N° 1052491-34.2018.8.26.0002
Aptes/Apdos: Gilmar da Silva Braz e Katia Cilene Queiroz Silva
Apelado/Apelante: Mauricio Takeo Yasuda
(Voto n° 44,275)

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – O COMPROMITENTE VENDEDOR PRETENDE RECEBER PARTE DO PREÇO E A MULTA CONTRATUAL – ALEGANDO A QUITAÇÃO DAS PRESTAÇÕES, OS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES ALMEJAM A ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE IMÓVEL E A RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS A MAIS - A R. SENTENÇA JULGOU O FEITO NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA CONSIDERANDO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS DEDUZIDOS NA AÇÃO E IMPROCEDENTES OS DA RECONVENÇÃO - IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAÇÃO “ICTU OCULI” SE A OBRIGAÇÃO DOS ADQUIRENTES FOI OU NÃO INTEGRALMENTE SATISFEITA - CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA – CÁLCULO DO CONTADOR JUDICIAL INDICANDO O PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO E A EXISTÊNCIA DE DIFERENÇAS PAGAS A MAIS RESTITUÍVEIS DE FORMA SIMPLES E NÃO DOBRADA (CC, ART. 940) PORQUE INDEMONSTRADA A MÁ-FÉ DO VENDEDOR – PRECEDENTE DO STJ - SENTENÇA MODIFICADA - RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO, PROVIDO EM PARTE O APELO DOS RÉUS.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 350/354, que julgou parcialmente procedentes os pedidos condenando os réus no pagamento de R\$12.542,13 com correção monetária a partir de 30.09.2018 e juros de mora de 1% ao mês contados da citação; julgou improcedentes os pedidos da reconvenção.

Em razão da sucumbência em maior parte na ação, o autor arcará com 60% das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% da diferença entre o valor pleiteado e a condenação, arcando os réus com 40% das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da condenação, bem como com os honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da reconvenção.

Irresignadas, as partes apelaram: i) o autor alegando que o aditamento ao compromisso de compra e venda não seria novação porque inexistente *animus novandi*; pugna pelo recebimento das prestações em atraso; pede aplicação dobrada da multa prevista no art. 940 do CC (fls. 357/364); ii) os réus, por sua vez, sustentam quitação do preço do imóvel e que, inclusive, pagaram a mais do que deviam de cerca de R\$ 4.596,46; almejam a outorga da escritura pública definitiva do imóvel; pagamento em dobro pelo autor do montante cobrado na inicial; restituição das diferenças pagas a mais; pedem a concessão de assistência judiciária (fls. 367/375).

Contrarrazões às fls. 394/396 e 413/425.

Diante da impossibilidade de se verificar *ictu oculi* se os compromissários compradores quitaram ou não o contrato, ainda que considerados os comprovantes e cálculos apresentados pelas partes, o julgamento foi convertido em diligência, para que, em primeira instância, houvesse a remessa dos autos sejam remetidos à d. Contadoria Judicial no objetivo de apurar se as obrigações foram ou não satisfeitas, bem como se foram

feitos pagamentos a mais pelos réus, levando em conta o instrumento original de compromisso de compra e venda (fls. 22/27) e o aditamento posterior de fls. 28/30, mediante o exame dos respectivos comprovantes juntados pelos réus (fls. 204/283).

Os autos retornaram da origem com o cálculo do Contador elaborado às fls. 477/490; regularmente intimadas as partes (fls. 493), somente os réus apresentaram manifestação concordando o cálculo (fls. 496/497).

Por meio do v. acórdão de fls. 667/674, esta C. 8ª Câmara de Direito Privado negou provimento ao recurso do autor e deu provimento em parte ao recurso dos réus; opostos embargos de declaração pelo requerente (fls. 687/690), acolhidos para anular o v. acórdão da apelação e determinar a intimação do advogado constituído para manifestar-se sobre o cálculo do Contador Judicial, cuja oportunidade não lhe fora dada em primeiro grau (fls. 714/718); ato contínuo, o v. acórdão de fls. 755/757 rejeitou os embargos de declaração (fls. 720/722), opostos pelos réus.

Manifestação das partes (fls. 760/763 e 769/771).

Não houve oposição ao julgamento virtual dos recursos.

É o relatório.

1.- DO RECEBIMENTO DOS RECURSOS - Os apelos são recebidos no efeitos devolutivo e suspensivo (CPC, art.

1.012, *caput*).

2.- DA SÍNTESE DA DEMANDA - O compromitente vendedor ajuizou ação de cobrança em face dos compromissários compradores alegando, em resumo, que em 03 de outubro de 2013 firmou o contrato relativo ao lote de terreno descrito e caracterizado na inicial, cujo pagamento no importe de R\$ 250.000,00 ficou de dar-se de forma parcelada (fls. 22/27).

De acordo com as alegações iniciais, as partes formalizaram aditamento ao compromisso de compra e venda (fls. 28/30); os réus teriam efetuado pagamentos parciais e em atraso. Por isso, pediu a condenação dos requeridos no pagamento de R\$ 33.970,39; almeja o recebimento da multa contratual.

Citados, os réus contestaram afirmando a quitação do preço; efetuaram pagamento a mais de R\$ 65.990,65; em reconvenção, pleitearam a outorga de escritura pública definitiva de imóvel; pagamento em dobro da importância cobrada na inicial; restituição das diferenças pagas a mais (fls. 177/193).

A r. sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação e improcedentes na reconvenção.

3.- DOS LIMITES DA CONTROVÉRSIA - A controvérsia se restringe à questão do pagamento, isto é, se os adquirentes solveram, ou não, a integralidade do preço do imóvel.

4.- DO DIREITO - De saída, diga-se que o v. acórdão

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

de fls. 667/674 fora anulado porque não intimado o advogado do autor para manifestar-se sobre o cálculo do Contador Judicial, após a conversão do julgamento em diligência pelo v. acórdão (fls. 466/470), ou seja, o processo retornou para esta Corte sem a manifestação correspondente.

Sucedee, porém, que a posterior manifestação do requerente (fls. 760/763) limitou-se a fazer um sumário do processo, não adentrando ao cálculo do Contador.

Feitas essas considerações, o compromitente vendedor, resta pendente de pagamento a quantia de R\$33.970,39, sem prejuízo da multa contratual de 10%, ao passo que os adquirentes afirmam que saldaram a dívida, insistindo na restituição das diferenças pagas a mais de R\$65.990,65; para tanto, juntaram recibos de pagamento; postulam também a outorga de escritura pública definitiva.

Nessas condições, o detido exame dos autos revela que houve novação, sendo repactuada a dívida anteriormente contraída pelos compradores, conforme decidido pelo MM. juiz de primeiro grau na r. sentença às fls. 351: "... com o aditamento (fls. 28/30) contratual celebrado em 11/9/2015 houve a novação (art. 360, I do CC) tácita da dívida, uma vez que repactuado o pagamento do saldo devedor da seguinte forma: i) da entrada, no valor de R\$49.535,84, com correção monetária pelo INPC e juros de mora de 1%, previu-se o pagamento em 13 parcelas fixas de R\$7.000,00, de 1/9/2015 a 1/9/2016, no total de R\$84.000,00; ii) foi reconhecido já ter sido paga a

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

importância de R\$164.000,00 e ficar o saldo de R\$122.464,16, mais o saldo da entrada, para pagamento, além das parcelas da entrada, em 15 parcelas fixas de R\$6.000,00, de 1/10/2016 a 1/12/2017, no total de R\$90.000,00.”

De outro lado, indevida a cobrança da multa contratual de 10% do valor do contrato, pois o cálculo do Contador Judicial às fls. 477/490 apurou não só a quitação do contrato pelos compradores, mas o pagamento a mais de R\$ 34.624,90 (fls. 490).

Portanto, a partir da novação houve o pagamento do preço com diferença a mais em favor dos requeridos de R\$34.624,90.

Além do mais, regularmente intimado na pessoa da atual advogada constituída no processo, o autor não se manifestou sobre o cálculo do Contador Judicial.

Cumpre acrescentar que os réus têm direito à devolução simples e não dobrada das diferenças pagas a mais como almejado com fundamento no art. 940 do CC.

A essa conclusão se chega porque indemonstrada a má-fé do vendedor na cobrança do débito, cuja certeza a respeito da quitação somente veio à lume ao depois do cálculo do Contador Judicial.

Além disso, o autor não insistiu na cobrança.

Ao revés, não se manifestou sobre o correspondente cálculo de fls. 477/490.

“Este Tribunal admite a aplicação da penalidade

estabelecida no art. Art. 1.531 do CC/16 (art. 940 do CC/02) somente quando demonstrada conduta maliciosa do credor. Pratica conduta maliciosa o credor que, após demonstrado cabalmente o pagamento pelo devedor, insiste na cobrança de dívida já paga e continua praticando os atos processuais, levando o processo até o final" (STJ, 3ª Seção, REsp. 608.887, Rel. Min^a Nancy Andrighi, j. em 18.08.2005).

Portanto, o pedido inicial deverá ser julgado improcedente e parcialmente procedentes os pedidos da reconvenção para i) condenar autora a emitir declaração de vontade para a transferência do imóvel sob a matrícula nº 148.731 do 11º Registro de Imóveis da Capital, no prazo de 30 dias contados do trânsito em julgado, sob pena de o acórdão servir como substitutivo perante o Cartório de Notas escolhido pelos réus, em suprimento à vontade e ii) condenar o autor na restituição aos réus da importância de R\$34.624,90 com correção monetária a partir dos desembolsos de acordo com o cálculo do Contador judicial (fls. 477/490) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

5.- DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Em razão da sucumbência mínima dos réus na reconvenção e sucumbência integral do autor na ação, fica o vendedor condenado nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor atualizado da condenação na ação e na reconvenção.

Por fim, a verba prevista no § 11 do art. 85 do CPC é indevida, ante o sucesso parcial do recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

6.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso do autor e se dá provimento em parte ao recurso dos réus.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica