



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013485-61.2021.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes JOSE ROBERTO MARTINS DE OLIVEIRA e ANA PAULA RAMOS DE OLIVEIRA, são apelados OSNIR BARBOSA DA SILVA e NEUSA FERREIRA DE MELO SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente), LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 48775
APELAÇÃO: 1013485-61.2021.8.26.0019 (PROCESSO DIGITAL)
JUIZ: MARCOS COSME PORTO
COMARCA: AMERICANA (2ª VARA CÍVEL)
APTE.: JOSE ROBERTO MARTINS DE OLIVEIRA E OUTRO
APDO.: OSNIR BARBOSA DA SILVA E OUTRO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ENTREGA DE CHAVES. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. MULTA CONTRATUAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Execução de obrigação de fazer ajuizada para compelir os réus a entregar as chaves de imóvel conforme contrato de compra e venda. Sentença julgou procedente a execução, condenando os réus ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Réus apelam alegando aplicação incorreta da exceção de contrato não cumprido e desproporcionalidade da multa contratual.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em verificar a aplicação da exceção de contrato não cumprido e a proporcionalidade da multa contratual prevista no contrato de compra e venda.

III. Razões de Decidir 3. A sentença avaliou corretamente os elementos fáticos e jurídicos, reconhecendo que a entrega das chaves foi acordada para o mesmo dia da contratação e não foi cumprida pelos réus. 4. A exceção de contrato não cumprido não se aplica, pois os réus descumpriram o contrato primeiro. A multa de 20% sobre o valor do imóvel é devida e não se mostra excessiva.

IV. Dispositivo e Tese 5. **Recurso não provido.** Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Tese de julgamento: 1. A exceção de contrato não cumprido não se aplica quando a parte que a invoca descumpriu o contrato primeiro. 2. A multa contratual prevista é aplicável e proporcional.

1.- A sentença de fls. 176/181, cujo relatório é adotado, julgou procedente a presente execução de obrigação de fazer ajuizada por OSNIR BARBOSA DA SILVA e NEUSA FERREIRA DE MELO SILVA, para o fim de compelir os réus JOSÉ ROBERTO MARTINS DE OLIVEIRA e ANA PAULA RAMOS DE OLIVEIRA a entregar as chaves do imóvel objeto da presente ação, conforme contrato de compra e venda de fls. 11/13, sob pena de condução coercitiva.

Foram os réus, ainda, condenados ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em R\$ 7.000,00, observada a gratuidade concedida.

Apelam os réus às fls. 184/189, alegando, em síntese, que a sentença não aplicou corretamente a exceção de contrato não cumprido do art. 476 do Código Civil, porquanto não considerou que os autores não teriam quitado dívidas condominiais em atraso, bem como débito junto à Caixa Econômica Federal. Pugnam ainda pelo reconhecimento da desproporcionalidade da multa contratual. Asseveram, ainda, que a sentença em questão errou ao isentar os autores/apelados do pagamento das despesas condominiais.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido (fls. 199/212).

É o relatório.

2.- Sem razão os apelantes.

Em que pese os argumentos expostos, a r. sentença deve ser mantida, por ter avaliado corretamente os elementos fáticos e jurídicos apresentados pelas partes, dando à causa o justo deslinde que se impõe. *In verbis*:

“[...] A bem da verdade, a ação correta seria a de imissão de posse, considerando a descrição da causa de pedir compromisso de venda e compra, sem a entrega das chaves; portanto, ação do comprador que nunca teve a posse, para obter a respectiva imissão.

Entretanto, necessário reconhecer que os fatos descritos autorizam o juiz a conhecer o pedido, na forma apresentada, em prestígio ao princípio da instrumentalidade das formas, sobretudo porque não há, como não houve, qualquer prejuízo para a defesa dos requeridos.

Pois bem, o contrato que consta a fls. 11/13, longe da perfeição, com cláusulas que permitem dúbias interpretações, reticente em pontos relevantes, contém o necessário para ser cumprido.

Exatamente como foi decidido nos autos da ação inversamente proposta, que foi julgada improcedente.

A pretensão dos requeridos, ali autores, foi no sentido de se anular o contrato.

E constou na sentença:

“Denota-se que as partes celebraram o chamado “contrato de gaveta”, sendo certo que eventuais irregularidades não tornam inválida a transação havida e tampouco justifica a pretendida rescisão contratual pactuado entre as partes foi com base em situação de informalidade e sem maior apego a rigores formais documentais, constando na cláusula 7 a obrigação dos vendedores outorgarem escritura pública de venda aos compradores.

Não se olvida que a negociação do direito real de propriedade de um

imóvel certamente envolveria valores bem superiores ao que o imóvel objeto da ação foi negociado. Contudo, nada constou sobre ser o imóvel financiado pela Caixa Econômica Federal, o que certamente ensejaria a sua anuência.

Apesar disso, deve prevalecer o princípio do pacta sunt servanda, ou seja, o princípio da força obrigatória, segundo o qual o contrato obriga as partes nos limites da lei. É o mesmo que dizer que as partes estão vinculadas ao contrato, como se norma legal fosse” (fls. 173).

E seguramente, não se fala em exceção do contrato não cumprido, que exige o descumprimento primeiro da parte contrária.

O contrato foi assinado no dia 14 de abril de 2021 e a obrigação de entregar as chaves foi prevista para o mesmo dia.

As obrigações assumidas pelos autores, algumas não cumpridas, é verdade, não estão desprovidas de datas e, a esse respeito, podem os requeridos exercer o direito público subjetivo de ação para exigir o que foi compromissado.

E, sobre isso, registre-se que há valor certo, por exemplo, a dívida de condomínio é de R\$ 10.000,00; e não teria sentido exigir dos autores, que não estão na posse do imóvel, o pagamento das taxas condominiais.

Os autores assumiram obrigação de pagar uma dívida junto à CEF no valor limitado a R\$ 4.000,00.

De qualquer forma, os requeridos poderiam, como ainda podem, ajuizar ação para exigir as obrigações assumidas, mas quem descumpriu o contrato primeiro foram os requeridos.

E, por isso, a multa de 20% sobre o valor do imóvel é devida.

Trata-se, grosso modo, de identificar a boa-fé do contratante.”

As alegações trazidas nas razões recursais, na verdade, podem ser entendidas como reiteração daquelas matérias de direito e/ou de fato já resolvidas, razão pela qual é mesmo desnecessária qualquer modificação na fundamentação contida na sentença.

Pontue-se, em acréscimo aos bem lançados fundamentos da sentença, que não há *exceptio non adimpleti contractus* a reconhecer. A entrega das chaves restou acordada para o mesmo dia da contratação e não foi cumprida. Na cláusula 2 do contrato de compra e venda (fls. 11) consta a obrigação pelos apelados de dívida de condomínio e débito junto à Caixa Econômica Federal. Descumprida tal avença, poderão os apelantes lançar mão da ação prevista para que os apelados cumpram o quanto lá consignado. As chaves, porém, devem ser entregues aos recorridos.

A multa contratualmente prevista é aplicável e não se mostra excessiva, razão pela qual sua manutenção é medida que se impõe.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo estabelece que:

Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.

Assim, nos termos do art. 252 do Regimento Interno, ratifico a sentença, que fica mantida por seus próprios fundamentos.

Por fim, diante da disposição contida no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, são devidos honorários advocatícios recursais pelos apelantes ao patrono da parte apelada, razão pela qual ficam majorados para R\$ 8.000,00, observada a gratuidade de justiça concedida.

3.- Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

SPENCER ALMEIDA FERREIRA
Relator