



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418550

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006242-92.2023.8.26.0020, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MARCOS IVO DOS SANTOS e PATRÍCIA COELHO AGRELLI, é apelada RAIZA GUIMARAES COENTRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: não conheceram do recurso de apelação de fls.300/304 e, ao apelo de fls.294/297, negaram provimento, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 50096/TJ–Rel.: Álvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1006242-92.2023.8.26.0020 – dg/j.v
Apte/apdo: MARCOS IVO DOS SANTOS E OUTRO
Apdo/apte: RAIZA GUIMARAES COENTRO
Comarca: São Paulo – 3ª Vara Cível do Foro Reg. N.Sra. do Ó
Juiz(a) de 1º Grau: Flavia Bezerra Tone Xavier

EMENTA

RECURSO – Interposição, em momento anterior, de recurso de apelação, com insurgência sobre a sentença – Novo recurso, protocolado, em seguida, com os mesmos fundamentos do recurso anterior, apresentando insurgência contra a mesma sentença, mencionando a necessidade do acolhimento da reconvenção – Preclusão consumativa – Violação ao princípio da singularidade – Recurso não conhecido.

CONTRATO – Compra e venda – Bem imóvel – Obrigação de fazer – Autora que pugna pelo regular registro no CRI, conforme cláusula contratual – Procedência da ação – Recurso dos vendedores, demandados – Alegação de que a obrigação foi cumprida no curso da demanda – Extinção Processual, com perda superveniente do objeto – Necessidade – Condenação sucumbencial – Manutenção – Mora dos vendedores – Existência – Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls.281/286, cujo relatório se adota, que, nos autos envolvendo o contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, decidiu: “(...)Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE em parte o pedido formulado por RAIZA GUIMARAES COENTRO contra MARCOS IVO DOS

SANTOS e PATRÍCIA COELHO AGRELLI para condená-los a atualizar a matrícula do imóvel descrito na inicial e posteriormente lavrarem a escritura de compra e venda, tornando definitiva a tutela de urgência anteriormente concedida, extinguindo o processo com fulcro no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Ambas as partes são sucumbentes, de modo que as partes dividirão as custas. Fixo os honorários advocatícios totais em 10% sobre o valor atualizado da causa. Condeno os réus ao pagamento de 50% dos mencionados honorários em favor do patrono da parte autora e condeno a autora ao pagamento de 50% dos mencionados honorários em favor do patrono da parte ré. E, JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção proposta por MARCOS IVO DOS SANTOS e PATRÍCIA COELHO AGRELLI contra RAIZA GUIMARAES COENTRO, extinguindo o processo com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil. Condeno o réu, ora reconvinte, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do §2º do art. 85 do Código de Processo Civil.(...)”.

Os demandados apresentam duas apelações.

A fls.295/297, os demandados, reconvintes apresentam suas razões. Alegam, em síntese que, a fls. 281/286, posto que, já conta a fls.243 a comprovação do CANCELAMENTO da averbação n.º 9 na certidão da matrícula do imóvel atualizada sobre o apresentado na cláusula 12.5 do contrato; que, a fls. 243(parte final da folha) e 244 claramente que já foi devidamente registrado a venda e compra do referido imóvel para o nome da Requerente RAIZA GUIMARÃES COENTRO, na qual, os referidos documentos tornam assim nulo o determinado no julgamento parcialmente procedente da presente ação de fls. 286, vez que, tais obrigações de fazer sentenciadas já foram devidamente cumpridas no decorrer do processo; que, a condenação em sentença em desfavor dos Apelantes, os condenam a cumprir 2 (duas) obrigações de fazer que já foi realizada e já estão comprovadas nos autos, conforme já manifestado pelos Apelantes na instrução processual e que

não fora devidamente apreciado pela Douta Julgadora de Primeiro Grau; que, não confere alegação da Douta Julgadora de Primeiro Grau que: “(...) De fato, nos documentos juntados pelos réus (fls. 102/114) não há qualquer menção referente a dilação de prazo, mas, ao contrário, há inúmeras cobranças da autora para que os réus providenciem a regularização e a transmissão do imóvel”; que, realizando a leitura dos documentos vejamos que existe a resposta afirmativa da Apelada ao Apelante Marcos fls. 102: “ Ah, ok! Muito obrigada!!! “(emoji próprio), às fls. 107: “Perfeito Marcos. Obrigado”, às fls. 108: “Ok então. Ficamos no aguardo. Obrigado.”, às fls. 108 com o genitor da Apelada Sr. Waldyr em 24/04/2024 o Apelante Marcos envia a seguinte mensagem: “-Bom dia Waldyr, tudo bem? Finalmente saiu o documento...mandei por e-mail para Raisa. Abraços”; na qual, foi respondido pelo genitor Waldyr da Apelada: “- Ok. Obrigado”; que, nos documentos de fls. 113/114 o e-mail é claro os dizeres que confirmam que a Apelada nunca realizou uma cobrança de forma oficial sobre o cancelamento da averbação n.º 9 da matrícula do imóvel, nem tão pouco nunca sequer houve qualquer menção de aplicar as cláusulas penais do contrato sobre o atraso do cancelamento contra os Apelantes, diferentemente do que alegou a Douta Julgadora de Primeiro Grau. Requerem, ao final, devendo ser julgado totalmente improcedente os pedidos da Apelada em sua inicial e assim, ser corretamente condenada Apelada ao pagamento integral das custas processuais e os honorários advocatícios ao patrono dos Apelantes e demais cominações legais.

Ainda, os autores reconvintes, a fls.301/304, apresentam suas razões. De forma resumida, esclarecem que, discordam piamente da r.Sentença prolatada às fls. 281/286, que julgou improcedente a ação de reconvenção com fulcro no art. 487, I do CPC.; e ainda por basear-se que: “ - o reconhecimento do atraso injustificado no cancelamento da averbação conduz, logicamente, na improcedência da reconvenção”; que, é evidente e comprovado nos autos que os Apelantes Reconvintes tiveram sim a

plena e autêntica concordância da dilatação do prazo para o cancelamento da averbação n.º 9; que, nos documentos de fls. 113/114 o e-mail é claro os dizeres que confirmam que a Apelada nunca realizou uma cobrança de forma oficial sobre o cancelamento da averbação n.º 9 da matrícula do imóvel, nem tão pouco nunca sequer houve qualquer menção de aplicar as cláusulas penais do contrato sobre o atraso do cancelamento contra os Apelantes, diferentemente do que alegou a Douta Julgadora de Primeiro Grau; que, a improcedência da ação de reconvenção é uma afronta as provas apresentadas nos autos que comprovam a dilatação do prazo para o cancelamento por parte da Apelada Reconvinda, o que assim caracteriza sua má-fé e a condenação de indenização por dano moral e material pleiteados na ação de reconvenção, conforme bem apresentado pelos Apelantes na instrução processual e que não fora devidamente apreciado pela Douta Julgadora de Primeiro Grau. Requerem, ao final, a procedência dos pedidos dos Apelantes apresentados na Ação de Reconvenção de fls. 137/224 e assim, ser corretamente condenada Apelada ao pagamento integral das indenizações de danos morais e materiais em favor dos Apelantes Reconvintes, das custas processuais e os honorários advocatícios ao patrono dos Apelantes e demais cominações legais.

Consertados, subiram os autos.

Em seguida, os recursos foram remetidos para julgamento.

É o relatório.

O recurso de apelação de fls.301/304 não pode ser conhecido.

Como bem ensina o prof. Nelson Nery Junior:
“Pelo princípio da singularidade, de cada decisão judicial recorrível, é cabível

um único tipo de recurso, vedado à parte ou interessado interpor mais de um tipo de recurso contra a mesma decisão.”

No presente caso, houve violação a tal princípio, pois, conforme se depreende, os recorrentes já interpuseram apelo de fls.294/297, com insurgência sobre a sentença.

Poucos minutos depois, foi interposto o recurso de fls.301/304, contra a mesma decisão, sob mesmo fundamento.

Desse modo, a recorrente já exerceu o direito de recorrer, consumando-se naquela oportunidade (preclusão consumativa), o que obsta o conhecimento deste.

Neste sentido, já decidiu o Pretório Excelso: “O desrespeito ao postulado da singularidade dos recursos torna insuscetível de conhecimento o segundo recurso, quando interposto contra a mesma decisão” (STF-RT 806/123).

No mais, quanto ao mérito, respeitadas as razões apresentadas, o recurso de fls.294/297 comporta parcial provimento, apenas.

A MM. Juíza julgou procedente a ação, quanto à obrigação de fazer.

De fato, o cancelamento da Averbação n.º 9 e o registro da compra e venda do bem imóvel, já constam da Certidão do Registro de Imóvel – fls.243 e 244, destes autos.

Todavia, a mora existiu, o que legitima a autora ao ajuizamento da ação.

As tratativas comprovam que as partes estavam em contato, porém sem que tenha havido novação contratual, quanto à ampliação do prazo, não há como se acolher o pedido dos demandados, ora recorrentes.

Como bem mencionou em sentença, “(...)Da leitura do contrato, é bem verdade que as ambas as partes tinham ciência do gravame incidente no imóvel. Entretanto, os réus não juntaram qualquer documento que pudesse comprovar a expressa concordância da autora em estender o prazo para regularização do imóvel. De fato, nos documentos juntados pelos réus (fls. 102/114) não há qualquer menção referente à dilação de prazo, mas, ao contrário, há inúmeras cobranças da autora para que os réus providenciem a regularização e a transmissão do imóvel. É certo que o contrato foi livremente negociado e aceito pelas partes e, apesar do prazo exíguo para o cancelamento da averbação, o contrato tem força de lei e deve prevalecer, sob pena de violação ao princípio do pacta sunt servanda. Ademais, qualquer entendimento contrário apenas geraria insegurança jurídica aos contratantes, acarretando inegável desequilíbrio na relação contratual.(...)”.

Desse modo, tendo em vista que os atos registrares ocorreram no curso da demanda, a ação principal deve ser julgada extinta pela perda superveniente do objeto.

De igual modo e, ainda assim, ante a necessidade do ajuizamento, a condenação sucumbencial permanece inalterada.

Para fins recursais, fixo em 2% a verba honorária, que deve ser acrescida à quantia estipulada em sentença.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao

prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Pelo exposto, **não conheço do recurso de apelação de fls.300/304 e, ao apelo de fls.294/297, nego provimento.**

ALVARO PASSOS
Relator