



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000442021

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021645-52.2019.8.26.0405, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COOHESP - COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados EDSON CRISOSTOMO DOS SANTOS e MARIA APARECIDA CRISTOSTOMO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1021645-52.2019.8.26.0405
Apelante (s): Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo (COOHESP)
Apelado (s): Edson Crisostomo dos Santos e outro
Comarca: Nossa Senhora do Ó – 4ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Rebeca Uematsu Teixeira

Voto nº 43912

EMENTA. Apelação. Compra e venda de imóvel. Outorga de escritura c.c. pedido indenizatório. Ação ajuizada por compradores, ante o atraso na outorga da escritura do imóvel. Procedência parcial dos pedidos, não acolhido o de indenização por danos morais. Resultado como qual os autores se conformaram. Inconformismo da ré vendedora. Descabimento. Arguição de necessidade de litisconsórcio necessário passivo, com a inclusão de associação de moradores. Tese descabida. Como mérito, queixa sobre o prazo exíguo para cumprimento da sentença. Não acolhimento. Contrato que data de 1996 e preço parcelado integralmente pago. Suposto entreve administrativo que não justifica dilação de prazo. Multa por descumprimento. Manutenção. Sentença mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 512/518, cujo relatório se adota, que assentou a parcial procedência dos pedidos formulados na ação de obrigação de fazer e de indenização por danos movida por apelado contra a apelante.

Com isto, a ré foi condenada a regularizar a documentação necessária à individualização da matrícula do imóvel, bem como a outorgar a escritura definitiva do imóvel, no prazo de 90 dias, pena de multa diária de mil reais, limitada a trinta mil reais.

O pedido de indenização por danos morais não foi acolhido.

Dada a sucumbência, a ré foi condenada ao pagamento 70% e os autores 30%, das custas e despesas processuais. Relativamente à verba honorária sucumbencial, a ré foi condenada ao pagamento de R\$2.000,00, ao patrono dos autores e estes, a 15% do valor pretendido por danos morais, ao patrono da ré. A equidade foi justificada em razão de ser inestimável o proveito econômico obtido.

O recurso é da ré (fls. 644/654), com resposta às fls. 658/660.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação em que se pretendeu compelir a ré na obrigação de fazer, consistente na outorga da escritura definitiva, bem como a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Foi relatado na petição inicial que, quitado 100% do contrato de compra e venda, o autor não teria recebido a escritura definitiva do imóvel sob a alegação de não finalização do empreendimento, não escrituração das unidades e existência de resíduo de valores; todavia, seria desconhecido esse resíduo.

O pedido de danos morais não foi acolhido, resultado com o qual os autores se conformaram.

No recurso da ré é arguida preliminar de irregularidade no polo passivo, com a necessidade de inclusão da Associação dos Cooperativados Contemplados e Moradores do Conjunto Residencial Parque do Jaraguá, *“para que, em conjunto, as partes tentem solucionar a questão”* (fls. 649/650).

A preliminar litisconsórcio passivo necessário com a associação de moradores nada tem a ver com o pedido de outorga da

escritura definitiva, de responsabilidade única da ré, de modo que é rejeitada.

Como mérito, foi argumentado que o prazo de noventa dias seria exíguo para o cumprimento da obrigação de regularização da documentação e outorga da escritura definitiva, por supostamente existirem pendências administrativas a serem sanadas.

Todavia, o contrato data de 1996, o preço parcelado foi integralmente quitado e não há entreve administrativo que justifique aguardar mais tempo do que já se aguardou.

Logo, essa argumentação não prospera.

Há, também, queixa da ré sobre a multa diária imposta, limitada a trinta mil reais, considerando-a abusiva. Todavia, depende apenas da ré não permitir que a multa não chegue a esse patamar, bastando, para tanto, cumprir a determinação contida na sentença.

Por fim, mantida a r. sentença, impõe-se a majoração da verba honorária advocatícia devida ao patrono dos autora em R\$1.000,00, o que totaliza R\$3.000,00, observada a gratuidade concedida à ré Cooperativa.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator